



O B Č I N A
ČRNOMELJ

Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
obcina@crnomelj.si
www.crnomelj.si

1.

(OBR.1)

PONUDBA
v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin

Predmet prodaje:

1. parc. št. 310/4, zemljišče v izmeri 1035 m² k.o. 1535- Črnomelj in
2. parc. št. 314/17, zemljišče v izmeri 809 m² k.o. 1535 Črnomelj.

Naziv ponudnika/Ponudnik:

Naslov / sedež: _____

Matična številka: _____

EMŠO: _____

ID za DDV : _____

TRR _____

Zakoniti zastopnik: _____

Podpisnik pogodbe: _____

Datum:

Žig in podpis ponudnika

2.

PRILOŽITI:

Ponudniki izkažejo pravni temelj /pravni status za izvajanje lokalne gospodarske javne službe (npr. ustanovitveni akt, etc...),

PRILOŽITI:

Ponudniki priložijo idejno zasnovo oziroma dokumentacijo za dokazovanje namena izvajanja gospodarske javne službe, opredeljene v razpisu

4.

(OBR.2)

Ponudnik:

Naziv ponudnika / podjetja: _____

Naslov / sedež: _____

PONUDBA

v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin

Predmet prodaje:

1. parc. št. 310/4, zemljišče v izmeri 1035 m² k.o. 1535- Črnomelj in
2. parc. št. 314/17, zemljišče v izmeri 809 m² k.o. 1535 Črnomelj.

Za nakup nepremičnin, ki sta predmet tega razpisa ponudnik dajem naslednjo ponudbo:

PONUJENA CENA ZA OBE NEPREMIČNINI SKUPAJ: _____ EUR
(v ceno ni všteti 22% DDV) z

besedo: _____

Datum:

Žig in podpis ponudnika

5.

(OBR.3)

Ponudnik:

Naziv ponudnika / podjetja: _____

Naslov / sedež: _____

**IZJAVA PONUDNIKA
v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin**

S podpisom te izjave ponudnik, pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja:

- da na dan oddaje ponudbe nima neporavnanih zapadlih finančnih obveznosti iz naslova obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z veljavno zakonodajo,
- ponudnik ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku, postopku likvidacije ali prisilnega prenehanja, z njegovimi posli iz drugih razlogov upravlja sodišče, ni opustil poslovne dejavnosti in na dan oddaje ponudbe ni v stanju insolventnosti po Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju,
- da v zadnjih šestih mesecih pred objavo javnega zbiranja ponudb ni imel blokirane transakcijskega računa.

Žig in podpis ponudnika

Datum: _____

6.

(OBR.4)

Ponudnik:

Naziv ponudnika / podjetja: _____

Naslov / sedež: _____

IZJAVA PONUDNIKA
v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin

S podpisom te izjave ponudnik izjavlja :

- da soglašam z razpisnimi pogoji in razpisno dokumentacijo in
- da podajam izjavo o vezanosti ponudbe do vključno dne 31.12.2026,

Žig in podpis ponudnika

Datum: _____

Ponudnik:

Naziv ponudnika / podjetja: _____

Naslov / sedež: _____

IZJAVA PONUDNIKA
v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin

Nepremičnine, ki so predmet prodaje so bile ocenjene s strani sodnega celica za gradbeništvo Žarka Kovačeviča, univ.dipl.gradb.inž.

V skladu s 6. in 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti na javnem zbiranju ponudb, kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije, ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba (osmi odstavek 50. člena ZSPDSLS-1), ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Žig in podpis ponudnika

Datum: _____

Ponudnik:

Naziv ponudnika / podjetja: _____

Naslov / sedež: _____

IZJAVA PONUDNIKA
v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin

S podpisom te izjave ponudnik izjavlja:

- da se strinja z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetnega razpisa, vse do dokončne realizacije pravnega posla.

Žig in podpis ponudnika

Datum:_____

9.

PRILOŽITI:

- **original dokazilo o plačilu varščine**

10.

(OBR.7)

Ponudnik:

Naziv ponudnika / podjetja: _____

Naslov / sedež: _____

IZJAVA PONUDNIKA
v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin

Ponudnik s to izjavo nepreklicno in brezpogojno **IZJAVLJA DA:**

1. V celoti in brez pridržkov **priznava ter se strinja z določitvijo:**
 - **odkupne pravice,**
 - **prepovedi odtujitve in obremenitve,**
 - **pogodbene kazni,**

kot so opredeljene in navedene v razpisni dokumentaciji ter osnutku pogodbe predmetnega javnega razpisa.

V primeru izbire naše ponudbe se zavezujemo navedene določbe v celoti spoštovati ter podpisati pogodbo z vsebovanimi klavzulami o odkupni pravici, prepovedi odtujitve in obremenitve ter pogodbeni kazni v obsegu in na način, kot to določa javni razpis

Žig in podpis ponudnika

Datum: _____

VZOREC POGODBE O PRODAJI NEPREMIČNIN

1. **OBČINA ČRNOMELJ**, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, matična št. 5880254, davčna št.: SI 83111697, ki jo zastopa župan Andrej Kavšek
(v nadaljevanju: prodajalec)
in

2. **Naziv ponudnika / podjetja:** _____

Naslov / sedež: _____

matična št: _____

davčna št. _____,

zakoniti zastopnik _____

(v nadaljevanju: kupec)

skleneta naslednjo

POGODBO O PRODAJI NEPREMIČNIN

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma sporazumno ugotavljata,

- da je prodajalec lastnik nepremičnin parc. št. 310/4, zemljišče v izmeri 1035 m² k.o. 1535-Črnomelj in parc. št. 314/17, zemljišče v izmeri 809 m² k.o. 1535 Črnomelj v idealnem deležu do celote (1/1), kar je razvidno tudi iz podatkov zemljiške knjige, informacijskega sistema E- zk,
- da se nepremičnini prodajata izključno za namen zagotovitve prostorskih pogojev za izvajanja dejavnosti lokalne gospodarske javne službe in širitve komunalno-servisnih kapacitet,
- da kupec izpolnjuje pogoje, ki jih mora kot izvajalec lokalne javne službe gospodarskega pomena izpolnjevati po določbah Zakona o gospodarskih javnih službah in na njegovi podlagi izdanega Odloka o gospodarskih lokalnih službah v Občini Črnomelj in povezano relevantno zakonodajo, ki ureja področje javne lokalne gospodarske službe,
- da se nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe nahajata na območju stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska: CDo – območja trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt, kar je razvidno iz potrdila občine Črnomelj o namenski rabi zemljišča in predkupni pravici občine, ki je sestavni del te pogodbe,
- da se prodaja nepremičnin, ki sta predmet te pogodbe izvede v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti; in sicer po postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin,

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

- da je bila ponudba kupca pravočasna in popolna in je bil poleg izpolnjevanja vseh pogojev izbran kot najugodnejši ponudnik na podlagi javnega zbiranja ponudb,
- da je kupec podal izjavo, da soglaša z vsemi pogoji objavljenega razpisa za prodajo nepremičnin in razpisno dokumentacijo,
- da so izjave ponudnika resnične, v nasprotnem primeru je ponudnik kazensko ali materialno odgovoren za neresničnost podanih izjav, ki so sestavni del razpisne dokumentacije,
- da je kupec plačal varščino v višini 10 % vrednosti izhodiščne cene v znesku _____ EUR dne _____ in bo tako plačana varščina brezobrestno vračunana v kupnino,
- da sta nepremičnini parc. št. 310/4 k.o. 1535- Črnomelj in parc. št. 314/17 k.o. 1535 Črnomelj predmet te prodajne pogodbe.

2. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnini iz 1. člena te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, s čimer se kupec strinja, da sta nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe kupljeni po sistemu »videno-kupljeno«, saj si je kupec navedeni nepremičnini predhodno v naravi ogledal ter se seznanil z njunimi lastnostmi in katastrskim stanjem in jih kupuje v tako ugotovljenem stanju. Prodajalec jamči, da sta nepremičnini, ki sta predmet te prodajne pogodbe prosti vseh bremen (javno pravnih in zasebno pravnih), razen stvarnih služnostnih pravic opredeljenih v naslednjem odstavku.

Pri nepremičninah, ki sta predmet odprodaje sta vpisani služnostni pravici; in sicer: pri zemljišču s parc. št. 310/4 k.o. 1535 Črnomelj je vknjižena služnostna pravica uporabe za izgradnjo – izvedbo kanalizacije in objektov severnega dela mesta Črnomelj v korist javnega podjetja Komunala Črnomelj (ID pravice/zaznambe: 11848730), pri zemljišču s parc. št. 314/17 k.o. 1535 Črnomelj je vknjižena služnostna pravica ureditev in vzdrževanje cestnega priključka, pešpoti in voznje z delovnimi stroji in motornimi vozili v korist vsakokratnega lastnika zemljišča s parc. št. 314/16 k.o. 1535 Črnomelj. Vse vpisane stvarne služnosti so razvidne iz zemljiškoknjižnih izpiskov, ki so sestavni del razpisne dokumentacije. Potek služnosti je razviden iz karte komunalnih vodov, ki je priloga razpisne dokumentacije. Nepremičnini se odprodajata z vpisanimi stvarnimi služnostmi, prodajalec je iz tega naslova napram kupcu prost kakršnih koli odškodninskih oz. morebitnih finančnih obveznosti. Morebiten obstoj nevknjiženih bremen prodajalcu ni poznan.

Prodajalec ne jamči za izmere površin, katastrske meje in stanje nepremičnin v naravi. Kupec sam prevzema obveznost in stroške odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom odprodaje ali morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem. Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na tem razpisu preveriti ali so nepremičnine take kakovosti in značilnosti za namen za katerih jih namerava kupiti, tako z vpogledom v javne evidence kot z ogledom v naravi. Prodajalcu morebitna ne - vknjižena bremena niso poznana. Kupec se s sklenitvijo pogodbe odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne ter stvarne napake pogodbenega predmeta in je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno.

Če bi se na nepremičninah, ki so predmet tega razpisa naknadno izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, se kupec zaveže skleniti ustrezno neodplačno služnostno

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

pogodbo v korist lastnika ali upravljavca navedene infrastrukture, v roku ki ga določi občina ali lastnik infrastrukture.

Pogodbeni stranki sta tako sporazumni, da je kupcu znano pravno in dejansko stanje nepremičnin, ki sta predmet te pogodbe, kupec pa se izrecno zavezuje, da napram prodajalcu iz navedenega naslova ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih ali finančnih obveznosti oziroma zahtevkov.

3. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša kupnina za nepremičnini parc. št. 310/4 k.o. 1535- Črnomelj in parc. št. 314/17 k.o. 1535 Črnomelj v skupnem znesku za obe zemljišči skupaj (z upoštevanim 22 % DDV)

_____ EUR; in sicer:

1. neto vrednost zemljišč EUR

2. davek na dodano vrednost (DDV 22%) EUR

SKUPAJ PRODAJNA CENA Z VKLJUČENIM 22% DDV..... EUR

V kupnino se brezobrestno všteje že plačana varščina v višini _____ EUR.

Kupec se zaveže tako dogovorjeno kupnino v skupnem znesku za obe nepremičnini skupaj, zmanjšano za že plačano varščino, plačati v enkratnem znesku v roku 15 dni od izstavitve računa s strani prodajalca, na podračun EZR Občine Črnomelj št. 01217-0100015850, sklic : 00 478-224/2026. V primeru zamude plačila kupnine se kupec zavezuje plačati tudi zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti plačila kupnine do dne plačila. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.

Če kupec ne poravnava kupnine na določen način v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto po samem zakonu, prodajalec pa zadrži varščino kot pogodbeno kazen. Kupcu bo zemljiškoknjžno dovolilo za prenos lastninske pravice v korist in na njegovo ime izdano po plačilu celotne kupnine, z dnem vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo pa kupec pridobi lastninsko pravico in posest na nepremičninah.

4. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da prevzame kupec posest in uživanje nepremičnin, ki sta predmet te prodajne pogodbe z dnem vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo. Prodajalec pa je dolžan izročiti kupcu nepremičnini v lastniško posest in uživanje. Prav tako prevzame kupec z dnem prevzema posesti nepremičnin tudi vsa javnopravna bremena, povezana s kupljenimi nepremičninami.

5. člen

Nepremičnini, ki sta predmet prodaje se nahajata na območju, ki je urejeno z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11 - tehnični popravek, 49/16, 70/17-DPN, 69/18,64/19, 130/22, 56/24) - v nadaljevanju : OPN in Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 101/2024, 76/25, 300/26).

Nepremičnini se tako prodajata za namen širitve dejavnosti in optimizaciji prostorsko-funkcionalnih ter operativno-tehničnih zmogljivosti za potrebe izvajanja dejavnosti lokalne komunalne gospodarske javne službe, vse v skladu z veljavnim prostorskim aktom, ki velja za območje, kjer se zemljišči nahajata.

Kupec je izrecno seznanjen z namensko rabo zemljišč, ki sta predmet javnega zbiranja ponudb, namenom odprodaje zemljišč prav tako tudi s vsebino prostorskega akta, ki velja za območje, kjer se nepremičnini, ki sta predmet prodaje nahajata.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je dejavnost kupca, ki jo bo izvajal na kupljenih nepremičninah skladna z veljavnim prostorskim aktom in v skladu s poslovnim načrtom kupca, ki ga je priložil ponudbi.

6. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da mora kupec na pridobljenih zemljiščih najpozneje v dveh (2) letih od dne sklenitve prodajne pogodbe pridobil vsa potrebna upravná dovoljenja in pričeti z gradnjo skladiščnih kapacitet za namen izvajanja javne komunalne dejavnosti. Kupec mora v navedenem roku prodajalcu predložiti ustrezna dokazila o začetku izvajanja komunalne dejavnosti oziroma o namenski uporabi nepremičnin (npr. gradbeno/uporabno dovoljenje, dejanski začetek obratovanja/skladiščenja/uporabe za potrebe javne službe, etc.). Pogodbeni stranki sta sporazumni s čimer se kupec izrecno strinja, da znaša pogodbená kazen 30 % vrednosti kupnine za zemljišči z 22 % DDV, v kolikor kupec tako določene zaveze v navedenem roku ne bi izpolnil.

Pogodbeni stranki se dogovorita o ustanovitvi odkupne pravice za dobo štirih let (4) od dne sklenitve prodajne pogodbe, v skladu s 38. členom Stvarnopravnega zakonika, ki se vpiše v zemljiško knjigo. Odkupna cena nepremičnin v danem primeru znaša 70 % kupnine z 22% DDV, ki se določi tako, da se prvotna kupnina zniža za pogodbeno kazen, ki znaša 30 % vrednosti kupnine za zemljišči z 22 % DDV. Kupec nima pravice do povračila morebitnih drugih stroškov in vlaganj v kupljeni nepremičnini.

Odkupna pravica se bo realizirala, ko/če bo odkupni zavezanec, ki je oziroma bo zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, od odkupnega upravičenca, Občine Črnomelj prejel pisno izjavo o realizaciji odkupne pravice, v kolikor kupec na pridobljenih zemljiščih, v dveh letih od dne sklenitve te pogodbe, ne bo pričel z gradnjo oziroma izvajanjem dejavnost za potrebe izvajanja lokalne gospodarske javne službe. Zavezanec oziroma lastnik zemljišča, je v primeru realizacije odkupne pravice zavezan opraviti bremen prost prenos lastninske pravice na odkupnega upravičenca. Zavezanec oziroma lastnik nepremičnine na odkupnega upravičenca prenese lastninsko pravico na zemljiščih, upravičenec pa je zavezancu oziroma lastniku zemljišča dolžan plačati kupnino za zemljišče, kot je določeno v drugem odstavku tega člena.

Zemljiškoknjižno dovoljenje:

_____ (ime/naziv),
(sedež), _____

Matična št: _____ **ki ga zastopa** _____
izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah parc. št. 310/4 k.o. 1535- Črnomelj
in parc. št. 314/17 k.o. 1535 Črnomelj vknjiži odkupna pravica za dobo 4. let od sklenitve te
pogodbe v korist in na ime:

Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
matična št: 5880254000

7. člen

Pogodbeni stranki sta prav tako sporazumni, s čimer se kupec izrecno strinja in na slednje pristaja, da kupljenih zemljišč ne bo odtujil, podaril ali kako drugače prenesel lastninske pravice na tretjo osebo ali jih obremenil z zastavno pravico/hipoteko ali stavbno pravico v korist tretjih oseb brez predhodnega pisnega soglasja prodajalca, in sicer za obdobje 5 (petih) let od dneva vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo. V primeru kršitve te prepovedi je kupec prodajalcu dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 70 % od pogodbene vrednosti nepremičnine z upoštevanim 22% DDV – jem.

8. člen

Prodajalec in kupec sta sporazumna, da bo vse stroške v zvezi s to pogodbo, 22%, DDV in zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe kril kupec. Stroške notarske overitve zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske in odkupne pravice v zemljiško knjigo krije prodajalec.

Za skrbnika te pogodbe se na strani prodajalca imenuje Katarina Plut. Za skrbnika pogodbe se na strani kupca imenuje _____.

9. člen

Zemljiškoknjižni vpis lastninske in odkupne pravice bo predlagal prodajalec, ki bo v zvezi s tem kril vse notarske stroške, kupec pa krije plačilo sodne takse za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo.

10. člen

Pogodba pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla,
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji,
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali

-za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu posredniku je nična.

11. člen

Za vsa vprašanja, ki niso izrecno urejena v tej pogodbi, se uporabljajo določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (ZSPDSLS-1), Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Obligacijskega zakonika (OZ) ter druge relevantne pozitivne zakonodaje.

12. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta pri svojem delu oziroma pri izvajanju te pogodbe upoštevali slovensko pozitivno zakonodajo o varstvu osebnih podatkov ter spoštovali določbe Uredbe (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov ter zagotovili, da so osebe, ki obdelujejo osebne podatke, zavezane k zaupnosti.

13. člen

Morebitne spore, izvirajoče iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v kolikor pa sporazumna rešitev ne bo možna, bo o sporu odločalo stvarno oziroma krajevno pristojno sodišče.

14. člen

Ta pogodba je veljavno sklenjena, ko je podpisana s strani obeh pogodbenih strank. Pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec tri (3) izvode, kupec pa en (1) izvod. Overjen izvod pogodbe, ki se predloži zemljiškoknjižnemu sodišču ob vložitvi predloga za vpis lastninske pravice v korist in na ime kupca, pripade prodajalcu nepremičnin, ki se zaveže takoj po overitvi pogodbe in zemljiškoknjižnega dovolila podati predlog za vknjižbo lastninske in odkupne pravice v zemljiško knjigo.

Številka: 478-224/2026

Datum: _____

Datum: _____

Prodajalec:

Kupec:

OBČINA ČRNOMELJ
Andrej Kavšek
župan
