



O B Č I N A
ČRNOMELJ

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

Številka: 478-0224/2026 - 2

Datum: 6. 10. 2026

RAZPISNA DOKUMENTACIJA
za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin

PREDMET PRODAJE:

II. Predmet prodaje in opis predmeta prodaje:

Občina Črnomelj bo izvršila prodajo naslednjih nepremičnin; in sicer:

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.

Nepremičnini, ki sta predmet prodaje sta v lasti Občine Črnomelj do celote (1/1).

Nepremičnini se odprodajata skupaj kot celota po načelu »videno – kupljeno«.

Izhodiščna vrednost obeh nepremičnin, ki sta predmet prodaje znaša:

44.552,00 EUR (z besedo: štiriinštirideset tisoč petsto dvainpetdeset evrov 00/100)

Izhodiščna vrednost oziroma končna cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec. Znesek 22% DDV se prišteje k ponujeni ceni in ga plača kupec.

Varščina znaša 4.455,20 EUR (z besedo: štiri tisoč štiristo petinpetdeset evrov 20/100)

Razpis za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin je objavljen tudi spletni strani Občine Črnomelj <http://www.crnomelj.si/>.

VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

1. PODATKI O PREDMETU PRODAJE:

- Predmet prodaje
- Podatki o nepremičninah (kopiji katastrskega načrta in podatki o parcelah, kopiji zemljiškoknjižnih izpiskov, potek komunalnih vodov – priloga 1
- kopija potrdila o namenski rabi zemljišča in predkupni pravici občine - priloga 2

2. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

- Pravna podlaga za postopek razpolaganja
- Prodajalec
- Predmet prodaje
- Izhodiščna cena
- Metoda razpolaganja
- Oddaja ponudbe
- Ponudbe, ki niso veljavne in ne bodo upoštevane
- Kriteriji, ki jih morajo izpolnjevati zainteresirani kupci, da bodo uvrščeni v skupino primernih kupcev
- Kriterij izbora
- Sklenitev pogodbe in način plačila kupnine
- Način, mesto in čas oddaje ponudbe
- Odpiranje ponudb
- Ustavitev postopka
- Pojasnila o predmetu prodaje in razpisni dokumentaciji

3. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE

- Splošno
- Vzorec pogodbe
- Pisne ponudbe

1. PODATKI O PREDMETU PRODAJE

PREDMET PRODAJE

Občina Črnomelj bo izvršila prodajo naslednjih nepremičnin; in sicer:

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.

Nepremičnini, ki sta predmet prodaje sta v lasti Občine Črnomelj do celote (1/1).

Nepremičnini se odprodajata skupaj kot celota po načelu videno kupljeno.

PODATKI O NEPREMIČNINAH:

- kot priloga 1 in priloga 2 razpisne dokumentacije

2. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

PRAVNA PODLAGA ZA POSTOPEK RAZPOLAGANJA

.

PRODAJALEC

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

IZKLICNA CENA:

Izhodiščna cena za nepremičnine, ki so predmet prodaje za :

Izhodiščna vrednost obeh nepremičnin, ki sta predmet prodaje znaša:

44.552,00 EUR (z besedo: štiriinštirideset tisoč petsto dvainpetdeset evrov 00/100)

Izhodiščna vrednost oziroma končna cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec. Znesek 22% DDV se prišteje k ponujeni ceni in ga plača kupec.

Varščina znaša 4.455,20 EUR (z besedo: štiri tisoč štiristo petinpetdeset evrov 20/100)

METODA RAZPOLAGANJA

Prodaja se bo izvedla po metodi: javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin

ODDAJA PONUDBE

Ponudniki morajo najkasneje do 29.10.2026 do vključno 10.00 ure dopoldan na naslov naročnika: Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, oddati ponudbo z zahtevanimi dokumenti v zaprti ovojnici s pripisom: » Ne odpiraj – Javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin – k.o. Črnomelj « in na hrbtni strani ovojnice navesti ime, priimek ter naslov ponudnika.

Priporočljivo je, da se prijava odda osebno v sprejemni pisarni organizatorja, saj bodo kot pravočasne upoštevane le prijave, ki bodo v določenem roku, ne glede na način dostave, prispele v sprejemno pisarno organizatorja.

Ponudniki resnost ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini 10 % izhodiščne vrednosti na podračun EZR občine Črnomelj št. 01217-0100015850, sklic: 00 478-224/2026 in v namen plačila navesti »Plačilo varščine – nakup nepremičnin k.o. Črnomelj.

Dokazilo oziroma kopijo dokazila o plačilu varščine mora ponudnik priložiti ponudbi, saj bo upoštevana le ponudba z dokazilom o plačani varščini.

Ponudnik mora oddati ponudbo tako, da ponudbena cena brez 22 % DDV ni nižja od izhodiščne cene in izpolni kriterije, ki jih morajo izpolnjevati zainteresirani ponudniki, da so uvrščeni v skupino primernih kupcev.

PONUDBE, KI NISO VELJAVNE IN NE BODO UPOŠTEVNE

Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cene, ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, komisija izloči in o tem obvesti ponudnika. Komisija prav tako izloči ponudbe s pogoji v nasprotju s tem razpisom ali ne izpolnjujejo pogojev razpisa ter ponudbe, za katere ne bo vplačana varščina.

POGOJI IN KRITERIJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI ZINTERESIRANI PONUDNIKI, ZA POPOLNO PONUDBO:

- Ponudnik mora izpolnjevati pogoje, ki jih mora kot izvajalec lokalne javne službe gospodarskega pomena izpolnjevati po določbah Zakona o gospodarskih javnih službah in na njegovi podlagi izdan Odloka o gospodarskih lokalnih službah v Občini Črnomelj in povezano relevantno zakonodajo, ki ureja področje javne lokalne gospodarske službe,
- Ponudniki izkažejo pravni temelj /pravni status za izvajanje lokalne gospodarske javne službe (npr. izpis iz sodnega/poslovnega registra, ustanovitveni akt etc...)
- K ponudbi priložijo idejno zasnovo oziroma dokumentacijo za dokazovanje namena izvajanja gospodarske javne službe, opredeljeno v tem razpisu (npr. opis predvidenih objektov in naprav, ki bodo zgrajeni na zemljišču, časovni načrt izvedbe investicije, obrazložitev kako bo ta investicija izboljšala delovanje lokalne gospodarske javne službe. Ponudbe ponudnikov, ki ne izkažejo namena izvajanja lokalne gospodarske javne službe na predmetnih zemljiščih, bodo izločene kot neustrezne.
- Ponudnik 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,
- Predloži oziroma navede podatke o ponudniku: ime in priimek oziroma naziv pravne osebe, naslov stalnega bivališča oziroma sedeža firme, davčno številko, EMŠO oziroma matično št, številko TRR računa z navedbo banke za namen vračila varščine, tel. številka ali e-naslov,
- Predloži podpisano izjavo, da ni povezana oseba po osmem odstavku 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti,
- Podpisano soglasje, da se strinja z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetne javne dražbe, vse so dokončne realizacije pravnega posla,
- da navede predmet javne ponudbe z navedeno ponujeno ceno, brez davka na dodano vrednost, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene, ponudnik pa lahko navede višjo ceno od izhodiščne cene,
- da poda izjavo o plačilni sposobnosti, iz katere je razvidno, da v zadnjih šestih mesecih pred objavo javnega zbiranja ponudb ni imel blokiranega transakcijskega računa,
- da poda izjavo, da ponudnik soglaša z razpisnimi pogoji in razpisno dokumentacijo,
- da priloži dokazilo o plačani varščini,
- da poda izjavo o vezanosti ponudbe do vključno dne 31.12.2026,
- da predloži izjavo, da se strinja z določitvijo odkupne pravice, prepovedi odtujitve in obremenitve, pogodbeno kaznijo, kot je opredeljeno v javnem razpisu,
- da priloži parafirano in izpolnjeno prodajno pogodbo.

KRITERIJ IZBORA

Izbran bo ponudnik, ki bo ob izpolnjevanju vseh pogojev iz VIII. točke razpisa, ponudil najvišjo kupnino nad izhodiščno ceno oziroma v primeru, da bo ponudnik samo eden, vsaj ceno, ki je enaka izhodiščni ceni. Ponudnik lahko oblikuje ponudbo sam, lahko pa se posluži razpisne dokumentacije prodajalca. Odpiranje ponudb in postopek za izbor najugodnejšega ponudnika bo opravila Komisija za vodenje in nadzor postopka razpolaganja, ki bo po zaključku postopka predlagala županu izbor najugodnejšega ponudnika. Župan Občine Črnomelj odloči o pravnem poslu in sklene pravni posel z najugodnejšim ponudnikom.

V primeru da pristojna Komisija oceni, da zgolj na osnovi najvišje ponujene cene in poslovnega načrta, izmed zavezujočih ponudb ne more izbrati najugodnejšega ponudnika ali da je mogoče doseči ugodnejše pogoje prodaje, lahko v roku 5. dni pozove vse ponudnike, da ponudbo še dopolnijo v posameznih elementih ali pa:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

SKLENITEV POGODBE IN NAČIN PLAČILA KUPNINE

Z najugodnejšim ponudnikom bo Občina Črnomelj sklenila prodajno pogodbo v 15 dneh po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika.

Če izbrani ponudnik ne sklene prodajne pogodbe v navedenem roku, lahko Občina Črnomelj podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15. dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino. Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni.

Uspešni ponudnik (kupec) je dolžan kupnino poravnati Občini Črnomelj v roku 15 dni od izdaje računa s strani prodajalca, na podračun EZR občine Črnomelj št. 01217-0100015850. Plačana varščina se uspešnemu ponudniku oziroma kupcu všteje brezobrestno v kupnino, kar bo ustrezno definirano v pogodbi o prodaji zemljišč.

Plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru zamude plačila kupnine tečejo zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti plačila kupnine do dne plačila. Občina Črnomelj ima v primeru morebitne razveze pogodbe pravico zadržati varščino, ki jo uspešni ponudnik plača v postopku javnega zbiranja ponudb.

Če kupec ne poravna 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.

ODPIRANJE PONUDB

Komisijsko odpiranje ponudb se bo vršilo v prostorih Občine Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, v I. nadstropju v sejni sobi občine, dne 4.11.2026 s pričetkom ob 8.00 uri dopoldan.

Odpiranje ponudb je javno. Pri odpiranju lahko sodelujejo tudi ponudniki oziroma njihovi zastopniki ter pooblaščenici s pooblastili.

USTAVITEV POSTOPKA

Objava javnega razpisa za zbiranje ponudb za prodajo ne zavezuje prodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil prodajno pogodbo po tem razpisu. Prodajalec lahko brez kakršnekoli obrazložitve in odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek prodaje, pri čemer se ponudnikom brezobrestno povrne že plačana varščina. Občina Črnomelj si pridržuje pravico, da ne izbere nobene izmed prispelih ponudb. Ponudnikom se v tem primeru povrne stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

POJASNILA O PREDMETU PRODAJE IN O RAZPISNI DOKUMENTACIJI

Dodatne informacije in razpisno dokumentacijo v zvezi s prodajo nepremičnin lahko zainteresirani ponudniki dobijo na spletni strani občine <http://www.crnomelj.si/>, kontaktna oseba Katarina Plut. (tel. št.: 07/30-61-109, e- pošta: katarina.plut@crnomelj.si).

3. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE

Navodila določajo zahteve prodajalca pri izdelavi ponudbe. Ponudbena dokumentacija mora biti sestavljena v skladu z razpisom in z določili teh navodil.

SPLOŠNO

Ponudba oziroma ponudbena dokumentacija mora biti oddana v slovenskem jeziku.

Ponudbena cena mora biti navedena v evrih (€).

Ponudbo in izjave lahko ponudnik poda kot lasten dokument, lahko pa se posluži obrazcev iz razpisne dokumentacije.

Dokumenti in obrazci naj bodo v ponudbeni dokumentaciji predloženi v istem vrstnem redu, kot v teh navodilih.

VZOREC POGODBE

Sestavni del razpisne dokumentacije je tudi vzorec pogodbe o prodaji nepremičnin. **Ponudnik mora pravilno izpolnjen, podpisan (parafiran) ter žigosan vzorec pogodbe oddati na izvodu, ki ga prejme v razpisni dokumentaciji.**

V vzorcu pogodbe ni dovoljeno ničesar dodajati in spreminjati, razen v tistem delu, kjer je izrecno predvideno, da ga ponudnik dopolni (prazen prostor označen s črto).

PISNE PONUDBE

1. Pisne ponudbe morajo biti predložene v skladu z zahtevami razpisa in razpisne dokumentacije in morajo vsebovati naslednje dokumente:

1. predloži oziroma navede podatke o ponudniku: ime in priimek oziroma naziv pravne osebe, naslov stalnega bivališča oziroma sedeža firme, davčno številko, EMŠO oziroma matično št, številko TRR računa z navedbo banke za namen vračila varščine, tel. številka ali e-naslov
2. ponudnik mora izpolnjevati pogoje, ki jih mora kot izvajalec lokalne javne službe gospodarskega pomena izpolnjevati po določbah Zakona o gospodarskih javnih službah in na njegovi podlagi izdan Odloka o gospodarskih lokalnih službah v Občini Črnomelj in povezano relevantno zakonodajo, ki ureja področje javne lokalne gospodarske službe. Ponudniki izkažejo pravni temelj /pravni status za izvajanje lokalne gospodarske javne službe (npr. izpis iz sodnega/poslovnega registra, ustanovitveni akt etc...)
3. k ponudbi priložijo idejno zasnovo oziroma dokumentacijo za dokazovanje namena izvajanja gospodarske javne službe, opredeljeno v tem razpisu (npr. opis predvidenih objektov in naprav, ki bodo zgrajeni na zemljišču, časovni načrt izvedbe investicije, obrazložitev kako bo ta investicija izboljšala delovanje lokalne gospodarske javne službe). Ponudbe ponudnikov, ki ne izkažejo namena izvajanja lokalne gospodarske javne službe na predmetnih zemljiščih, bodo izločene kot neustrezne.
4. da navede predmet javne ponudbe z navedeno ponujeno ceno, brez davka na dodano vrednost, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene, ponudnik pa lahko navede višjo ceno od izhodiščne cene,
5. ponudnik na dan oddaje ponudbe nima neporavnanih zapadlih finančnih obveznosti iz naslova obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z veljavno zakonodajo,

6. 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,
7. priloži podpisano pisno izjavo, da se v celoti strinja s pogoji javnega zbiranja ponudb in je seznanjen z vso razpisno dokumentacijo,
8. predloži podpisano izjavo, da ni povezana oseba po osmem odstavku 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti,
9. podpisano soglasje, da se strinja z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetnega razpisa, vse do dokončne realizacije pravnega posla,
10. da poda izjavo, da v zadnjih šestih mesecih pred objavo javnega zbiranja ponudb ni imel blokirane transakcijskega računa,
11. da priloži dokazilo o plačani varščini,
12. da poda izjavo o vezanosti ponudbe do vključno dne 31.12.2026,
13. da predloži izjavo, da se strinja z določitvijo odkupne pravice, prepovedi odtujitve in obremenitve, pogodbeno kaznijo, kot je opredeljeno v javnem razpisu,
14. da priloži parafirano in izpolnjeno prodajno pogodbo (po razpisni dokumentaciji)

Prodajalec bo kot ustrezno dokumentacijo iz prejšnje točke upošteval naslednje dokumente in potrdila ter ponudbo in izjave ponudnikov, ki bodo popolnoma ustrezale razpisnim pogojem, ponudniki pa se lahko poslužijo tudi obrazcev iz te dokumentacije:

Ad 1) ponudnik predloži svoj dokument, lahko pa izpolni in podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije (OBR.1),

Ad 2) Ponudniki izkažejo pravni temelj /pravni status za izvajanje lokalne gospodarske javne službe (npr. izpis iz sodnega/poslovnega registra, ustanovitveni akt, etc...),

Ad 3) ponudnik priloži idejno zasnovo oziroma dokumentacijo za dokazovanje namena izvajanja gospodarske javne službe, opredeljeno v tem razpisu,

Ad 4) ponudnik predloži svoj dokument, lahko pa izpolni in podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije (OBR.2),

Ad 5,6,10) ponudnik predloži svoj dokument, lahko pa izpolni in podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije (OBR.3)

Ad 7,12) ponudnik predloži svoj dokument , lahko pa izpolni in podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije (OBR.4)

Ad 8) ponudnik predloži svoj dokument kot izjavo, lahko pa izpolni ter podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije – Izjava (OBR. 5)

Ad 9) ponudnik predloži svoj dokument kot izjavo, lahko pa izpolni ter podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije – Izjava (OBR. 6)

Ad 11) original dokazilo o plačilu varščine

Ad 13) ponudnik predloži svoj dokument kot izjavo, lahko pa izpolni ter podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije (OBR.7)

Ad 14) ponudnik mora pravilno izpolnjen, podpisan (parafiran) ter žigosan vzorec pogodbe oddati na izvodu, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.

Kakršnikoli dodatni pogoji in zahteve ter popravki ponudnikov v ponudbi ali v drugih dokumentih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, niso dopustni in pomenijo, da ponudnik ni izpolnil zahtev iz razpisa in se ne uvrsti v skupino primernih kupcev.

Andrej Kavšek l.r.
ŽUPAN

