



Številka: 478-0026/2022

Datum: 5. 10. 2022

Na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ter 16. in 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Občina Črna na Koroškem objavlja poziv za

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE

1 NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

Občina Črna na Koroškem, Center 101, 2393 Črna na Koroškem, matična številka: 5883679000, ID za DDV: SI 44743548

2 PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

2.1 PREDMET PRODAJE:

Predmet prodaje je nepremičnina, objekt, ki stoji na delu zemljišča parc. st. 119/31 k.o. 906 - Črna, del stavbe št. 276 v skupni izmeri 690,70 m², ki predstavlja nastanitveni (spalni) del Hotela Krnes v Črni na Koroškem.

2.2 OPIS NEPREMIČNIN:

Nepremičnina – objekt namestitveni del Hotela Krnes v Črni na Koroškem, predstavlja nastanitveni (spalni) del hotela, ki vključuje klet (pralnica in likalnica), pritličje (6 sob in dnevna recepcija), 1. nadstropje (8 sob), 2. nadstropje (8 sob), 3. nadstropje (8 sob) ter hodnike in stopnišče. Objektu pripada sorazmerni del zemljišča pod stavbo. Kotlovnica je skupna. Točna kvadratura posameznih prostorov bo razvidno iz elaborata etažne lastnine.

2.3 VRSTA PRAVNEGA POSLA IN IZHODIŠČNA CENA:

Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, je prodaja.

Izhodiščna cena znaša 230.008,00 EUR (z besedo: dvesto trideset tisoč osem evrov). Izhodiščna cena ne vsebuje davka.

V postopku javnega zbiranja ponudb lahko sodelujejo pravne osebe, samostojni podjetniki in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah na območju Republike Slovenije.

3 POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

3.1 Plačilo varščine v višini 10 % izhodiščne cene, ki se plača najkasneje do izteka roka za oddajo ponudbe. Varščina se nakaze na transakcijski račun Občine Črna na Koroškem, številka IBAN: SI56 0110 0010 0007 227, BIC BANKE: BSLJSI2X, s pripisom »varščina – Hotel Krnes« koda namena: OTHR, referenca: SI00 478-0026-2022 in se dokazuje s priloženim potrdilom o plačani varščini.

3.2 Pravočasna oddaja popolne ponudbe.

4 POPOLNA IN PRAVOČASNA PONUDBA V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

4.1 Za popolno ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb se šteje:

4.1.1 Ponudba predložena v slovenskem jeziku, ki vsebuje:

- a) Zavezujočo ponudbo na priloženem obrazcu Priloga st. 1, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, podpisano s strani ponudnika, pri čemer mora ponudnik v ponudbo vpisati ponujeno ceno, ki ne sme biti

nižja od objavljene izhodiščne cene nepremičnine;

- b) Izpolnjen obrazec Priloga st. 2 (zbir dokumentov), ki je sestavni del razpisne dokumentacije, skupaj z označenimi obveznimi prilogami;
- c) Vse obvezne in označene priloge iz Priloge st. 2.

4.1.2 Ponudba, za katero je bila v določenem roku za oddajo ponudb in v določenem znesku plačana varščina.

Za pravočasno ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb se šteje ponudba oddana in poslana po pošti v zaprto ovojnici z oznako »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnine - Hotel Krnes« na naslov: Občina Črna na Koroškem, Center 101, 2393 Črna na Koroškem ali osebno na vložišču Občine Črna na Koroškem najkasneje do 25. 10. 2022 do 12. ure. Šteje se, da je ponudba prispela pravočasno, če je bila zadnji dan roka za oddajo ponudb oddana na pošto s priporočeno pošiljko.

5 POGOJI PRODAJE:

Ponudnik mora izpolnjevati in sprejeti naslednje razpisne pogoje prodaje:

- 5.1 Nepremičnina se prodaja z namenom, da se obstoječi objekt - namestitveni del Hotela Krnes v Črni na Koroškem obnovi za namen turistične dejavnosti. Zato se kupec zavezuje kupljeno nepremičnino obnoviti skladno s ponudbo. Dejavnosti, dovoljene z OPN (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Črna na Koroškem, Uradno glasilo slovenskih občin st. 20/2020 v nadaljevanju: OPN) iz 189. člena glede na enotno klasifikacijo vrst objektov so:
 - (1) Dopustni objekti in dejavnosti na območju osrednjega območja centralnih dejavnosti so zelo raznoliki, zato so dopustne vse tiste dejavnosti, ki niso v tem členu prepovedane.
 - (2) Nedopustni objekti in dejavnosti:
 - 125 – industrijske stavbe in skladišča,
 - 1271 – nestanovanjske kmetijske stavbe (velja samo za nove objekte),
 - vsi tisti gradbeno inženirski objekti v oddelkih 21 in 22, ki z namensko rabo niso združljivi,
 - 23 – kompleksni industrijskih objekti,
 - 24201 – vojaški objekti,
 - 24203 – odlagališča odpadkov,
 - 24204 – pokopališča.
 - (3) Ne glede na določila drugega odstavka tega člena, se obstoječi objekti v razredu 1271 lahko vzdržujejo in obnavlja.
- 5.2 Gradbena dela obnove objekta se morajo pričeti še v letu 2022.
- 5.3 Najkasnejši rok za pričetek obratovanja obnovljenega objekta je v 1 (enem) letu (ali v krajšem roku, določenem v ponudbi) od podpisa predpogodbe s strani obeh pogodbenih strank.
- 5.4 V prodajni pogodbi se bo za primer, opisan v naslednjem odstavku, na nepremičnini, ki je predmet prodaje, ustanovila odkupna pravica v korist Občine Črna na Koroškem za nedoločen čas. Na njeni podlagi bo kupec-novi lastnik, dolžan na podlagi oblikovalne-enostranske pisne izjave Občine Črna na Koroškem, v roku 30 (trideset) dni po prejemu taksne pisne izjave Občine Črna na Koroškem, izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega se bo kot lastnik nepremičnine v zemljiško knjigo vpisala Občina Črna na Koroškem. V kolikor bo Občina Črna na Koroškem uveljavila odkupno pravico, ima pravico tudi do povrnitve škode v znesku 15 % od vrednosti kupnine, opredeljene v prodajni pogodbi.

Odkupna pravica v korist Občine Črna na Koroškem bo ustanovljena za sledeč primer:

- če kupec najkasneje v roku 1 leta od dneva podpisa predpogodbe s strani obeh pogodbenih strank, ne bo pričel z obratovanjem v obnovljenem objektu. Občina Črna na Koroškem bo dolžna v primeru uveljavitve odkupne pravice v roku 30 (trideset) dni od dneva prejema zemljiško knjižnega dovolila kupca-novega lastnika, kupcu-novemu lastniku plačati kupnino, sestavljeno iz neto cene nepremičnin, kot jo je kupec plačal za nakup nepremičnine in bo opredeljena v prodajni pogodbi ter iz vrednosti obnovljenih objektov, katero bo določil sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke v svoji cenitvi, zmanjšano za znesek škode v višini 15 % od tako dobljene oz. določene kupnine.

- 5.5 Nepremičnina, ki je predmet prodaje, je bremen prosta.
- 5.6 Etažna lastnina za nepremičnino, ki je predmet prodaje ni urejena, s postopki za njeno vzpostavitev pa je Občina Črna na Koroškem že pričela.
- 5.7 Do ureditve etažne lastnine se s kupcem sklene predpogodba, po vzpostavitve le-te pa se manjkajoča pravne zadeve uredijo s sklenitvijo prodajne pogodbe za ustrezen del stavbe in pripadajoče zemljišče, določen z etažnim elaboratom.
- 5.8 Za uporabo parkirišča bo sklenjena ustrezna služnostna pogodba.
- 5.9 Kupec se zavezuje, da nepremičnino, ki je predmet prodaje, brez soglasja in udeležbe Občine Črne na Koroškem kot stranke pogodbe ter izven pogojev, določenih v prodajni pogodbi, sklenjeni na podlagi tega javnega razpisa, ne bo odtujil do izpolnitve vseh obveznosti po prodajni pogodbi, sklenjeni med Občino Črne na Koroškem in kupcem.

V kolikor bo kupec ravnal v nasprotju s to zavezo, bo dolžan Občini Črne na Koroškem plačati škodo v višini kupnine, določene v prodajni pogodbi, sklenjeni med Občino Črne na Koroškem in kupcem, na podlagi tega javnega razpisa, v roku 15 dni od dneva sklenitve pogodbe s tretjo osebo.

Kupec kot novi lastnik nepremičnin bo v prodajni pogodbi v korist Občine Črne na Koroškem ustanovil pogodbeno predkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet prodaje, za obdobje petih let od dneva sklenitve pogodbe. Pogodbena predkupna pravica se vpise v zemljiško knjigo.

- 5.10 Izbrani ponudnik mora v roku 15 (petnajst) dni od prejema sklepa o izbiri s prodajalcem skleniti predpogodbo, ki jo pripravi prodajalec, v nasprotnem primeru lahko lastnik k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika in zadrži varščino ponudnika, ki pogodbe noče podpisati.
- 5.11 Rok za plačilo kupnine je skladno z 48. členom ZSPDLS-130 (trideset) dni od sklenitve pogodbe. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. Moratorij za plačilo kupnine je 1 leto od podpisa predpogodbe. Kupnina se nakazuje na transakcijski račun Občine Črne na Koroškem, Center 101, Črne na Koroškem, IBAN št. SI56 0110 0010 0007 227, odprt pri Banki Slovenije. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbena kazen. Zemljiškoknjžno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnino bo Občina Črna na Koroškem kupcu izdala v roku 30 (trideset) dni po prejemu celotne kupnine. Vplačana varščina v višini 10 % izhodiščne cene, se všteje v kupnino. Pripadajoči davek plača kupec. Vse stroške v zvezi z davkom, taksami in drugimi javnimi dajatvami ter vsemi morebitnimi drugimi stroški v zvezi s pogodbo in zemljiškoknjžno izvedbo nosi kupec nepremičnine.
- 5.12 Nepremičnina se prodaja po načelu videno - kupljeno.
- 5.13 Predkupna pravica na nepremičninah, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, ne obstaja

6 MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠE PONUDBE IN POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA:

Ponudbe bo obravnavala posebna komisija, ki jo imenuje županja in ki bo županji predlagala sklenitev pogodbe z najugodnejšim ponudnikom.

Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je podal popolno ponudbo in bo izbran za najugodnejšega ponudnika.

Ponudnik bo izbran na podlagi:

- predstavljenega programa oz. ponudbe, ki jo bo izvajal in
- ponujene kupnine.

V primeru več najugodnejših ponudb se med najugodnejšimi ponudniki lahko izvedejo dodatna pogajanja.



Odpiranje ponudb ne bo javno.

Komisija bo evidentirala prispele ponudbe po vrstnem redu datuma prejema pošiljke, ki bo razvidna iz žiga sprejemne pisarne Občine Črne na Koroškem.

Komisija bo po evidentiranju prispelih ponudb najprej preverila, ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem iz točke 3. in 4. javnega zbiranja ponudb. Ponudbo, ki bo prispela po razpisnem roku bo komisija izločila ter je ne bo obravnavala. Ponudnik bo pozvan k dopolnitvi formalno nepopolne ponudbe. Rok za dopolnitev ponudbe je 5 (pet) dni. V kolikor ponudba ne bo dopolnjena v roku, določenim za dopolnitev, je komisija ne bo upoštevala in jo bo kot nepopolno izločila.

Po formalnem pregledu ponudb bodo ocenjevane in obravnavane samo ponudbe, ki bodo izpolnjevale zahtevane razpisne pogoje.

Vsi ponudniki bodo o izboru obveščeni v roku 30 (trideset) dni od odpiranja ponudb.

7 POSEBNE DOLOČBE V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

- 7.1 Objava javnega zbiranja ponudb ne zavezuje prodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil kupoprodajno pogodbo za predmet tega razpisa. Prodajalec lahko ustavi postopek prodaje do sklenitve pogodbe, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.
- 7.2 Uspelemu ponudniku bo vplačana varščina všteta v kupnino, neuspehim pa brez obresti vrnjena v 8 (osmih) dneh od prejema sklepa o izboru.
- 7.3 Vsa morebitna vprašanja in ostala korespondenca v zvezi s pozivom za javno zbiranje ponudb mora biti predložena v slovenskem jeziku.
- 7.4 Protikorupcijska klavzula: Prodajalec bo iz postopka izbire izločil ponudnika, pri katerem obstaja utemeljen sum, da je ponudnik ali druga oseba v njegovem imenu, delavcu prodajalca ali drugi osebi, ki lahko vpliva na odločitev prodajalca v postopku prodaje premoženja, obljubil, ponudil, ali dal kakršnokoli (premoženjsko ali nepremoženjsko) korist z namenom, da bi tako vplival na vsebino, dejanje ali odločitev prodajalca objekta glede ponudbe pred, med ali po izbiri ponudnika. V zvezi z navedenim se upoštevajo določbe Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11- UPB).

8 OBLIKA IN OZNAKA PREDLOŽENE PONUDBE

- 8.1 Ponudnik predloži ponudbo v zvezani obliki, tako da ni mogoče dodajati ali odvzemati dokumentov.
- 8.2 Ponudnik ponudbo odda oz. pošlje v zaprti ovojnici z oznako: »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnine - Hotel Krnes«, na hrbtni strani ovojnice pa napise ime oz. naziv in naslov ponudnika.

9 RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- Navedeno besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin;
- Priloga št. 1 (zavezujoča pisna ponudba za nakup nepremičnine);
- Priloga št. 2 (zbir dokumentov).

10 DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije o predmetu prodaje za namen oblikovanja ponudbe za nakup lahko interesenti pridobijo preko e-pošte: okolje@crna.si, ali osebno v okviru delovnega časa. Ogled nepremičnine je možen na podlagi predhodne telefonske najave na



Občina Črna na Koroškem
Center 101
2393 Črna na Koroškem
telefon: 02 87 048 10
e-mail: obcina@crna.si

tel. 02 870 48 10 ali na e-mail: okolje@crna.si.

Poziv za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine bo javno objavljen na spletni strani Občine Črne na Koroškem.

Občina Črna na Koroškem
županja
mag. Romana Lesjak



