



**Občina Ribnica**

**Oddelek za splošne zadeve**

Gorenjska cesta 3  
1310 Ribnica

t: 01 837 20 00  
e: [obcina@ribnica.si](mailto:obcina@ribnica.si)  
[www.ribnica.si](http://www.ribnica.si)

Številka: 478-0037/2024

Datum: 2. 10. 2024

Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 61/20 – ZDLGPE, 175/20-ZIUOPDVE, 78/23-ZUNPEOVE, 78/23-ZORR, 131/23 – ZORZFS) Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ribnica za leto 2024, ki ga je na svoji 7. redni seji, dne 9. 11. 2023, sprejel Občinski svet Občine Ribnica objavlja

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN**

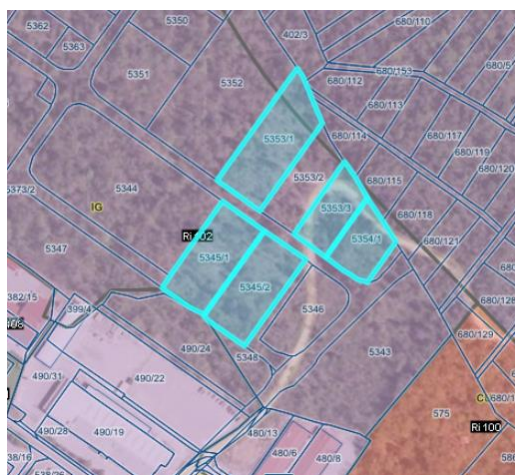
### **1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:**

Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica, ki jo zastopa župan Samo Pogorelec.

### **2. Predmet javnega zbiranja ponudb:**

Pet gradbenih parcel za gradnjo industrijskih objektov v območju nove industrijske cone Lepovče:

- a) parcela 5345/1 k.o. 1625 Ribnica v izmeri 3.133 m<sup>2</sup> (IC 1)
- b) parcela 5345/2 k.o. 1625 Ribnica v izmeri 3.144 m<sup>2</sup> (IC 2)
- c) parcela 5353/1 k.o. 1625 Ribnica v izmeri 3.821 m<sup>2</sup> (IC 3)
- d) parcela 5353/3 k.o. 1625 Ribnica v izmeri 1.863 m<sup>2</sup> (IC 5)
- e) parcela 5354/1 k.o. 1625 Ribnica v izmeri 1.800 m<sup>2</sup> (IC 6)



prikaz nepremičnin iz PISO

Nepremičnine se prodajajo posamično.



Na nepremičninah ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico.

Nepremičnine se nahajajo v Industrijski coni Lepovče severovzhodno od obstoječe proizvodne cone. To območje se neposredno navezuje na obstoječo gospodarsko cono

Lepovče. Na območju industrijske cone se v času objave javnega zbiranja ponudb izvaja celovita komunalna ureditev (kanalizacija, vodovod, javna razsvetljava, telekomunikacije in elektrika). Investicija bo predvidoma zaključena septembra 2025. Območje nove industrijske cone se bo prometno navezovalo na obstoječe prometnice v obstoječi industrijski coni.

Po veljavnem prostorskem aktu se nepremičnine, ki so predmet prodaje, nahajajo v enoti urejanja prostora Ri-102, v območju stavbnih zemljišč s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone, način urejanja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Ri\_24 (Ri102) – industrijska cona Lepovče, (Uradni list RS, št. 56/22). Občina Ribnica je sprejela tudi Strategijo razvoja poslovne cone Lepovče <https://www.ribnica.si/objava/814130>, iz katere so razvidni strateški cilji in aktivnosti razvoja industrijske cone. Informacije o industrijski coni so dostopne tudi na spletni strani [www.ic-lepovce.si](http://www.ic-lepovce.si).

Priloga zbiranja ponudb je tudi Lokacijska informacija št. 351-405/2024-2, z dne 20. 5. 2024, ki vsebuje vse informacije o prostoru, vezane na veljavne prostorske akte in pravne režime, ki veljajo na določenem zemljišču.

### **3. Izklicna cena:**

- izklicna cena za nepremičnino parcela 5345/1 k.o. 1625 Ribnica je **173.254,90 EUR**,
- izklicna cena za nepremičnino parcela 5345/2 k.o. 1625 Ribnica je **173.863,20 EUR**,
- izklicna cena za nepremičnino parcela 5353/1 k.o. 1625 Ribnica je **211.301,30 EUR**,
- izklicna cena za nepremičnino parcela 5353/3 k.o. 1625 Ribnica je **103.023,90 EUR**,
- izklicna cena za nepremičnino parcela 5354/1 k.o. 1625 Ribnica je **99.540,00 EUR**,

Izklicna cena je bila določena na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnin določene v Poročilu ocene vrednosti nepremičninskih pravic (april 2024), ki ga je izdelal Jože Mihelič, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine pri Združenju sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Prigorica 95, 1331 Dolenja vas.

Komunalni prispevek ni vključen v izhodiščno ceno. V izhodiščni ceni niso zajeti niti davek na dodano vrednost ter druge dajatve in davščine povezane s pripravo in izvedbo prodajne pogodbe v zemljiški knjigi, ki jih plača kupec.

Na kompleksu nepremičnin ni predkupne pravice, prav tako ne obstajajo nobene omejitve prodajalke v zvezi s postopkom razpolaganja.

Izbrani ponudnik je dolžan sam poskrbeti za ureditev terena, skladno z veljavnim prostorskim aktom.

### **3. Višina varščine:**

Ponudnik je dolžan vplačati varščino v višini 10 % izhodiščne cene nepremičnine, za vsako za katero bo podal ponudbo, na TRR račun Občine Ribnica 0110 0010 0010 428, odprt pri UJP Novo mesto, sklic 478-0037-2024, z navedbo '**vplačilo varščine za nakup nepremičnin v IC Lepovče**' in sicer do vključno roka za oddajo ponudbe 29. 10. 2024.

Izbranemu ponudniku se vplačana varščina všteje v kupnino.

Ponudnikom, ki na javnem zbiranju ponudb ne uspejo, se varščina vrne v roku 15 dni po prejemu obvestila o izbiri najugodnejšega ponudnika ali po prejemu obvestila o neuspešno zaključenem postopku.



Prodajalka ima pravico zadržati vplačano varščino če:

- ponudnik vplača varščino, vendar ne posreduje ponudbe ali le-to posreduje prepozno;
- ponudnik umakne pravočasno poslano ponudbo pred odločitvijo o izbiri ponudnika;
- izbrani ponudnik ne podpiše prodajne pogodbe v roku 15 dni po prejemu odločitve o izbiri;
- izbrani ponudnik odstopi do pogodbe;
- izbrani ponudnik ne plača celotne kupnine v dogovorjenem roku.

#### **4. Podrobnejši pogoji javnega zbiranja ponudb:**

Vsa razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani Občine Ribnica, ponudniki pa jo lahko tudi osebno prevzamejo v času uradnih ur v glavni pisarni Občine Ribnica.

Ponudnik pošlje svojo ponudbo v zaprti pisemski ovojnici na naslov Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica, z nazivom zadeve »Ponudba za nakup nepremičnin v IC Lepovče – NE ODPIRAJ«. Na hrbtni strani ovojnice morata biti navedena polni naziv in naslov pošiljatelja ter navedena oznaka nepremičnine, za katero se ponudba oddaja (IC 1, IC 2,...).

Ponudnik lahko pošlje **ponudbo za več posameznih nepremičnin**, za vsako mora plačati varščino. Vsaka ponudba mora biti oddana v svoji ovojnici, skupaj z vsemi potrebnimi prilogami. Če želi ponudnik, ki je oddal posamične ponudbe za več nepremičnin, kupiti vse te nepremičnine kot kompleks, mora svojim ponudbam priložiti pisno izjavo, da želi kupiti vse nepremičnine, za katere je podal ponudbo (z navedbo parcelnih števil) ter da v primeru, da v postopku zbiranja ponudb za eno od nepremičnin, za katere je ponudbo podal, ne bo uspel, umika vse podane ponudbe (obrazec izjave je priloga javnega zbiranja ponudb). V tem primeru se ponudniku vplačane varščine, ne glede na določila glede zadržanja varščine opredeljena v prejšnji točki, vrnejo.

Rok za oddajo ponudbe je **29. 10. 2024 do 24.00 ure**. Ponudba mora vsebovati:

- podpisano in ožigosano ponudbo za nakup nepremičnin na priloženem obrazcu (Priloga 1), ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene;
- potrdilo o vplačilu varščine;
- paraфирan in ožigosan Vzorec pogodbe (Priloga 2);
- izpis iz sodnega/poslovnega registra za pravne osebe oziroma samostojne podjetnike;
- opis nameravane investicije na zemljišču z opisom dejavnosti, ki se bo izvajala na zemljišču in v objektih (Priloga 3).

*Opomba: Ponudba, vzorci in drugi obrazci, ki so sestavni del ponudbe se ožigosajo, če ponudnik kot pravna oseba posluje z žigom.*

*Opomba: Izpisi iz registrov ne smejo biti starejši od 3 mesecev od roka za oddajo ponudbe.*

Ponujena cena mora biti določena in izražena v evrih ter ne sme biti nižja od izhodiščne cene, kasneje je ni možno zniževati. Ponudba in vsi dokumenti v zvezi z njo morajo biti v slovenskem jeziku. Ponudba, ki je poslana s priporočeno pošiljko pri izvajalcu poštne storitve, se šteje, da je pravočasna, če je poslana najkasneje do 29. 10. 2024 do 24.00 ure. Če je ponudba poslana z navadno pošto pošiljko ali oddana osebno na vložišču Občine Ribnica, se šteje, da je pravočasna, če prispe na naslov Občine Ribnica najkasneje 29. 10. 2024 do 15.00 ure. Ponudbe, predložene po izteku roka in ponudbe oddane po elektronski

pošti, bodo izločene iz postopka.

Ponudbe bo po preteku roka odprla komisija prodajalke. Nepopolnih in prepoznih ponudb komisija ne bo obravnavala. **Odpiranje ponudb bo javno, potekalo bo 5. 11. 2024 ob 8. uri** v sejni sobi Občine Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti izkazati z osebnim dokumentom in pooblastilom ponudnika. Na javnem zbiranju ponudb se bodo najprej odprle ponudbe za nepremičnino, za katero bo podanih največ ponudb, potem za tisto, za katero bo drugo največje število oddanih ponudb in nazadnje za tisto, za katero bo najmanj ponudb.

V primeru, da prispe več enakih najugodnejših ponudb, se bo postopek prodaje nadaljeval s pogajanjem. Najugodnejši ponudniki bodo vabljeni na pogajanja, kjer bodo podali končno ponudbo, ki mora biti višja od prvotno ponujene.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski ali domači naslov, najkasneje v 7 delovnih dneh po zaključenem zbiranju ponudb.

Ponudniki sami nosijo stroške v zvezi s pripravo ponudbe in udeležbo na javnem zbiranju ponudb.

### **5. Način in rok plačila kupnine:**

Kupnina bo določena na podlagi ponudbe najugodnejšega ponudnika.

Kupec mora plačati kupnino v roku 30 dni od sklenitve pogodbe, po računu prodajalke. Vplačana varščina se všteje v kupnino.

Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Prodajna pogodba je avtomatično razdrta, če kupec kupnine ne plača v navedenem roku. Plačana varščina se v tem primeru ne vrne.

V primeru plačila celotne kupnine na podlagi najema hipotekarnega kredita s strani kupca in zavarovanja terjatve z zastavitvijo predmetnih nepremičnin, bo prodajalka zemljiškoknjižno dovolilo izdala pred plačilom celotne kupnine in ga na stroške kupca deponirala pri izbranem notarju, z nalogom, da ga izroči kupcu po izpolnitvi vseh za to predvidenih pogojev.

### **6. Izjava na podlagi sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1:**

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec predmetnih nepremičnin, člani komisije in z njimi povezane osebe (krvno sorodstvo v ravni vrsti, v stranski do tretjega kolena, zakonec oz. zunajzakonski partner, svaštvo do drugega kolena, skrbništvo ali posvojiteljstvo, pravna oseba, v kateri ima cenilec ali član komisije več kot 50% delež).

Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

Cenilec vrednosti zemljišč je Jože Mihelič, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine pri Združenju sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Prigorica 95, 1331 Dolenja vas. Člani komisije so Lea Divjak Radivojević, Mateja Drobnič in Ana Lesar Oražem.

### **7. Kontaktne osebe in ogled:**

Interesenti se lahko na Občini Ribnica seznaniijo z dodatnimi informacijami v zvezi s podajo ponudbe in izvedbo javnega zbiranja ponudb pri Ani Lesar Oražem, tel. 01/837 20 10, elektronski naslov [ana.lesar@ribnica.si](mailto:ana.lesar@ribnica.si).

Dodatne informacije o zemljiščih in pogojih gradnje pa lahko zainteresirani dobijo pri Lei Divjak Radivojević, tel. št. 01/837 20 24, elektronski naslov [lea.divjak-radivojevic@ribnica.si](mailto:lea.divjak-radivojevic@ribnica.si), pri njej se lahko predhodno dogovorijo za ogled nepremičnin.

#### **8. Pogoji za udeležbo na javnem zbiranju ponudb:**

Ponudbo lahko poda pravna oseba ali samostojni podjetnik, ki v skladu z veljavnim pravnim redom v Republiki Sloveniji lahko pridobi lastninsko pravico na nepremičnini v Republiki Sloveniji.

Ponudbo kot pravne osebe lahko podajo le **mikro, mala in srednje velika podjetja (MSP)**. Za opredelitev MSP in določitev velikosti podjetja se upošteva določila iz Priloge I Uredbe Komisije 651/2014/EU. Za povezane družbe se štejejo tudi podjetja, ki so povezana prek lastniških deležev fizičnih oseb z upoštevanjem določil Priloge I Uredba Komisije 651/2014/EU. (opredelitev je vsebovana na koncu besedila tega razpisa)

Ponudbe ne smejo oddati podjetja ali samostojni podjetniki:

- ki se ukvarjajo s trgovinsko dejavnostjo, razen, če tako podjetje v poslovni coni vzpostavi logistično distribucijski center,
- katerih naložbe škodujejo ciljem blažitve podnebnih sprememb: naložbe v zvezi s fosilnimi gorivi (vključno z nadaljnjo uporabo), razen za toploto / moč na osnovi zemeljskega plina, ki je skladna s pogoji iz Priloge III smernic načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH). Dejavnosti, ki so vključene v sistem trgovanja s pravicami do emisije CO<sub>2</sub> ali njegovih ekvivalentov, razen v kolikor so predvidene emisije bistveno nižje od relevantnih primerljivih vrednosti, določenih za brezplačno dodelitev;
- katerih naložbe škodujejo prehodu v krožno gospodarstvo: naložbe v objekte za odstranjevanje odpadkov na odlagališčih, v obrate za mehansko biološko obdelavo (MBT) in sežigalnice za obdelavo odpadkov, pri čemer ta izključitev ne velja za naložbe v obrate, namenjene izključno obdelavi nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, obstoječe obrate, kjer je naložba namenjena povečanju energetske učinkovitosti, zajemanju izpušnih plinov za skladiščenje ali uporabo ali predelavi materialov iz sežigalnega pepela, pod pogojem da take naložbe ne povzročijo povečanja zmogljivosti obratov za predelavo odpadkov ali podaljšanja življenjske dobe obrata;
- ki se ukvarjajo z dejavnostmi, pri katerih lahko dolgotrajno odstranjevanje odpadkov dolgoročno škoduje okolju (npr. jedrski odpadki).

Ponudnik mora izpolnjevati naslednje **pogoje**:

- v roku je pravilno oddal popolno ponudbo in vplačal 10% izhodiščne cene vrednosti nepremičnin do izteka roka;
- pravna oseba ali samostojni podjetnik, mora biti vpisan/a v poslovni / sodni register na dan podaje ponudbe;
- ponudnik ni v osebnem stečaju ali nad gospodarskim subjektom ni začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja in postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, in njegovih sredstev ali poslovanja ne upravlja upravitelj ali sodišče in njegove poslovne dejavnosti začasno niso ustavljene;
- ima plačane vse davke in prispevke.

## **9. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe:**

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, se prodajajo po načelu 'videno-kupljeno'.

Z najugodnejšim ponudnikom se v roku 15 dni po prejemu obvestila o izbiri najugodnejšega ponudnika sklenu prodajna pogodba. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo ni sestavni del prodajne pogodbe in se kupcu izroči po plačilu celotne kupnine.

Če pogodba ni sklenjena v danem roku, se šteje, da je ponudnik odstopil od svoje ponudbe. Občina Ribnica pa v primeru odstopa najugodnejšega ponudnika od ponudbe, oz. v primeru nepodpisa pogodbe, zadrži njegovo varščino in izbere drugega najugodnejšega ponudnika.

Kupec se poleg plačila celotne kupnine zaveže, da nepremičnin/e, ki jih/jo bo kupil na tem zbiranju ponudb do 31. 12. 2028 ne bo prodal drugi pravni osebi ali samostojnemu podjetniku, ta **prepoved odtujitve** bo določena v prodajni pogodbi.

Kupec se zaveže k plačilu **pogodbene kazni** v primeru, da na kupljeni nepremičnini zgradi stavbo oz. infrastrukturo za dejavnost, ki je kot nedovoljena navedena v tretjem odstavku 8. točke tega razpisa ali če nepremičnino proda pred 31. 12. 2028. Pogodbena kazen znaša 20 % celotne kupnine.

V prodajni pogodbi se bo za primere, če kupec ne bo spoštoval prepovedi odtujitve oz. bo gradil v nasprotju z namenom prodaje nepremičnin (nedovoljene dejavnosti iz tretjega odstavka 8. točke tega razpisa), ustanovila **odkupna pravica** v korist Občine Ribnica. Odkupna pravica se bo ustanovila za nedoločen čas, na njeni podlagi bo kupec - novi lastnik dolžan na podlagi enostranske pisne izjave občine slednji prodati kupljeno nepremičnino, po enaki neto ceni, kot jo je kupil na podlagi tega razpisa, brez povečane vrednosti izboljšav ali zgrajenih objektov na nepremičnini. Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo. Po 31. 12. 2028 se Občina Ribnica zaveže kupcu na njegovo zahtevo izdati izbrisno dovoljenje za izbris odkupne pravice iz zemljiške knjige.

## **10. Ustavitev postopka:**

Prodajalec na podlagi tega javnega zbiranja ponudb ni zavezan k sklenitvi pogodbe z najugodnejšim ponudnikom in lahko začeti postopek s soglasjem predstojnika ustavi do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, pri čemer se ponudnikom v roku 30 dni od ustavitve postopka povrne plačana varščina brez obresti.

## **11. Objava javnega zbiranja ponudb:**

To javno zbiranje ponudb se objavi na oglasni deski občine in uradni spletni strani občine [www.ribnica.si](http://www.ribnica.si).

**Občina Ribnica**

## **PRILOGA I Uredbe Komisije 651/2014/EU**

### **Opredelitev MSP**

#### *Člen 1*

#### **Podjetje**

Podjetje je vsaka pravna ali fizična oseba, ki se ukvarja z gospodarsko dejavnostjo, ne glede na njeno pravno obliko. To zlasti vključuje samozaposlene osebe in družinska podjetja, ki se ukvarjajo z obrtjo ali drugimi dejavnostmi, ter partnerska podjetja ali združenja, ki se redno ukvarjajo z gospodarsko dejavnostjo.

#### *Člen 2*

#### **Število zaposlenih in najvišje finančne vrednosti, ki določajo vrsto podjetja**

1. Kategorijo mikro, malih in srednjih podjetij (v nadaljnjem besedilu: MSP) sestavljajo podjetja, ki imajo manj kot 250 zaposlenih ter letni promet, ki ne presega 50 milijonov EUR in/ali letno bilančno vsoto, ki ne presega 43 milijonov EUR.
2. V kategoriji MSP se malo podjetje opredeljuje kot tisto, ki ima manj kot 50 zaposlenih in ima letni promet in/ali letno bilančno vsoto, ki ne presega 10 milijonov EUR.
3. V kategoriji MSP se mikro podjetje opredeljuje kot tisto, ki ima manj kot 10 zaposlenih in ima letni promet in/ali letno bilančno vsoto, ki ne presega 2 milijonov EUR.