

Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava, skladno z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23 – v nadaljevanju ZSPDLSL-1) ter 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za prodajo nepremičnin parc. št. *75/1 in parc. št. *75/5, obe k.o. 2401 Vipava

1. NAZIV IN SEDEŽ LASTNIKA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, MŠ: 5879922000, DŠ: SI56416245

2. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje sta nepremičnini:

– ID znak: parcela 2401 *75/1, katastrska občina 2401 VIPAVA parcela *75/1 (ID 5272741), površine 109 m², na kateri stoji stavba št. 2401-1002 v neto tlorisni površini 109,1 m², in

– ID znak: parcela 2401 *75/5, katastrska občina 2401 VIPAVA parcela *75/5 (ID 402979), površine 220 m²,

obe v lasti Občine Vipava do celote (1/1).

Po podatkih Občinskega prostorskega načrta Občine Vipava sta nepremičnini po podrobnejši namenski rabi opredeljeni kot »osrednja območja centralnih dejavnosti« (oznaka 10210). Natančnejši pogoji gradnje in posegov, ki jih bo kupec moral upoštevati, izhajajo iz lokacijske informacije, ki je priloga tega razpisa.

Na parc. št. *75/1 k.o. 2401 Vipava stoji obstoječa stavba (ID stavbe 2401-1002), masivne kamnite gradnje, po podatkih zemljiškega katastra zgrajena leta 1840, fasada obnovljena leta 1996. Objekt je dvoetažen in v slabem stanju ter potreben temeljite prenove. Z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za naveden objekt prodajalka ne razpolaga. Prodajalka pa ne jamči za zakonitost gradnje oziroma možnost legalizacije objekta.

Skladno z določbo pete alineje šestega odstavka 31. člena Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20) energetska izkaznica za stavbo ni bila pridobljena.

Parc. št. *75/5 k.o. 2401 Vipava predstavlja zemljišče ob obstoječi stavbi.

Nepremičnini sta vključeni v letni načrt ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem Občine Vipava za leto 2026, ki ga je Občinski svet Občine Vipava sprejel na 30. redni seji dne 18. 12. 2025.

Nepremičnini se prodajata skupaj kot celota; nakup zgolj ene od obeh nepremičnin ni mogoč.

Nepremičnini se prodajata po načelu »videno – kupljeno«. Občina kot prodajalka ne odgovarja za stvarne in pravne napake nepremičnin, ki sta predmet prodaje, in za morebitne pomanjkljivosti glede kvalitete in obsega nepremičnin ter stavbe, ki je sestavni del nepremičnin, ter za morebitne neusklajenosti med podatki v javnih evidencah ter dejanskim stanjem v naravi. Ponudnik kot kupec s podajo ponudbe potrjuje, da si je

nepremičnini ogledal, da mu je pravno in dejansko stanje nepremičnin poznano ter da bo nepremičnini kupil v stanju, kakršno je ob objavi tega javnega zbiranja ponudb.

3. IZHODIŠČNA CENA IN VARŠČINA

Nepremičnini se prodajata skupaj **za izhodiščno ceno 55.859,00 EUR**, ki je določena na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin cenilca Srednik Rajka, univ. dipl. inž. gr., SIGMA d.o.o., Kopriva, z dne 10. 11. 2025 (z datumom ocene vrednosti 24. 10. 2025). Ponudba se lahko odda le za obe nepremičnini skupaj.

V izhodiščno ceno niso všteti davki, odmerjeni v davčnem postopku na podlagi sklenjene prodajne pogodbe za nepremičnini, ki sta predmet prodaje, ki jih je dolžan v celoti plačati kupec. Kupec plača tudi vse stroške prenosa lastninske pravice na nepremičninah (stroške notarske overitve podpisa zakonitega zastopnika prodajalke na prodajni pogodbi, stroške v zvezi z zemljiškoknjižno izvedbo prodajne pogodbe v zemljiški knjigi) ter morebitne druge stroške, nastale v zvezi s prodajno pogodbo.

Za resnost ponudbe morajo ponudniki najkasneje do vključno dne 24.6.2026 do 24.00 ure vplačati **varščino v višini 5.585,90 EUR** (10 % izhodiščne cene) na transakcijski račun Občine Vipava, številka SI56 0133 6010 0014 675, odprt pri Banki Slovenije, sklic: 00 2026, z navedbo »varščina – parc. št. *75/1 in *75/5 k.o. Vipava«. Izbranemu ponudniku bo varščina brezobrestno všteta v kupnino, drugim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 30 dni po končanem javnem zbiranju ponudb in izdaji sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

S plačilom varščine sprejme ponudnik obveznost, da pristopi k javnemu zbiranju ponudb in odda svojo ponudbo. Ponudniku, ki bo vplačal varščino in ne bo oddal svoje ponudbe ali bo kakorkoli drugače odstopil od svoje ponudbe, se varščina ne vrne, temveč jo zadrži Občina Vipava.

Ostali razlogi za zadržanje varščine so navedeni v nadaljevanju besedila javnega zbiranja ponudb.

4. DODATNI POGOJI PRODAJE

Nepremičnini se prodajata skupaj kot celota; nakup zgolj ene od obeh nepremičnin ni mogoč.

Nepremičnini se prodajata po načelu »videno – kupljeno«. Ponudnik z oddajo ponudbe potrjuje, da mu je v celoti znano pravno in dejansko stanje nepremičnin.

Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko prodajalka 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 ali odstopi od nakupa, ima prodajalka pravico zadržati vplačano varščino.

Davke, povezane s prodajo nepremičnin, notarske stroške za izvedbo pogodbe, stroške vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo ter vse morebitne ostale stroške in dajatve, povezane s prodajo nepremičnin, nosi kupec.

Kupcu bosta nepremičnini, ki sta predmet tega zbiranja ponudb, izročeni v last in posest po plačilu celotne kupnine in vseh ostalih pripadajočih stroškov ter izvedbi vseh ostalih aktivnosti, povezanih z realizacijo prodajne pogodbe.

Kupec je dolžan sam poskrbeti za vpis prenosa lastninske pravice v zemljiško knjigo, v skladu z določili prodajne pogodbe, in o tem obvestiti prodajalko.

Kupec bo kupnino, zmanjšano za višino vplačane varščine, poravnal v tridesetih (30) dneh po podpisu pogodbe na transakcijski račun Občine Vipava, številka SI56 0133 6010 0014 675, v enkratnem znesku. Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec v navedenem roku ne plača tako določene kupnine ali to plača le deloma, ima prodajalka pravico zadržati vplačano varščino.

Zemljiškoknjžno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po prejemu s strani FURS potrjene prodajne pogodbe in plačilu celotne kupnine.

Kupec z oddajo ponudbe sprejema tudi ostale obveznosti, kot izhajajo iz osnutka prodajne pogodbe, ki je del dokumentacije.

5. SPLOŠNI POGOJI SODELOVANJA NA JAVNEM ZBIRANJU PONUDB

Pogoji za sodelovanje na javnem zbiranju ponudb:

- Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin.
- Ponudnik poda ponudbo, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene, določene v točki 3. te objave, z veljavnostjo najmanj 120 dni od poteka roka za oddajo ponudbe;
- Ponudnik ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1, pri čemer za povezano osebo štejejo:
 - fizična oseba, 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,
 - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
 - pravna oseba, 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.

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku. Prav tako morajo biti v slovenskem jeziku izdelane oziroma predložene vse obvezne sestavine ponudbene dokumentacije. Vsi dokumenti tujega ponudnika morajo biti prevedeni v slovenski jezik, pri čemer morajo biti prevodi overjeni s strani sodno zapriseženega prevajalca.

Ponudnik mora pred oddajo ponudbe plačati varščino za resnost ponudbe, kot je določeno v točki 3. te dokumentacije, ter ob oddaji ponudbe predložiti izpolnjeno naslednjo dokumentacijo:

- a) dokazilo o plačilu varščine;
- b) izpolnjen obrazec »Podatki o ponudniku in izjava ponudnika« (Priloga 1) (ime, priimek oziroma firma, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine); obrazec mora biti podpisan in (če ponudnik posluje z žigom) žigosan;
- c) izpolnjen obrazec »Ponudba za nakup nepremičnin« (Priloga 2), pri čemer ponudbena cena ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene nepremičnin, ki sta predmet prodaje, ponudba pa je

veljavna 120 dni od dneva, ko poteče rok za oddajo ponudbe; obrazec mora biti podpisan in (če ponudnik posluje z žigom) žigosan;

d) kopijo osebnega dokumenta (fizične osebe) oziroma izpis iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki), ki ni starejši od 3 mesecev, oziroma izpis iz sodnega registra (pravne osebe), ki ni starejši od 3 mesecev;

e) parafiran (na vsaki strani) osnutek prodajne pogodbe za nepremičnini, ki sta predmet nakupa in za kateri se oddaja ponudbo (osnutek prodajne pogodbe je priloga te objave);

Prodajalka bo pri ocenjevanju ponudb upoštevala le popolne ponudbe, ki bodo vsebovale vse zgoraj navedene listine.

6. ROK ZA PREJEM PONUDBE

Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo prispela, ne glede na način dostave, na vložišče glavne pisarne Občine Vipava, v zaprti ovojnici, z vidno oznako »Ponudba za nakup nepremičnin parc. št. *75/1 in *75/5 k.o. Vipava – NE ODPIRAJ« najkasneje do 26. 6. 2026 do 12.00 ure. Na hrbtni strani mora biti označen naslov pošiljatelja.

Upošteevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele v roku, navedenem v javnem razpisu, na naslov prodajalke in bodo pravilno označene. Ponudbe, ki ne bodo pravočasno dostavljene, bodo neodprte vrnjene ponudniku.

Občina Vipava si pridržuje pravico podaljšanja roka za predložitev ponudbe ter termina odpiranja ponudb. O morebitni spremembi navedenega bo občina potencialne ponudnike ter javnost obvestila z objavo na isti način, kot je objavljeno to javno zbiranje ponudb, torej z objavo na spletni strani Občine Vipava (www.obcina.vipava.si), najkasneje do vključno 3 dni pred potekom roka za oddajo ponudb.

Pravočasne, a nedopustne ponudbe in ponudbe, ki bodo vsebovale ponudbeno ceno, nižjo od izhodiščne cene, bodo izločene in jih komisija ne bo obravnavala. Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka.

7. KOMISIJA

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija v sestavi:

predsednik: Bogdan Semenič, občinski svetnik

člana:

– Mitja Volk, občinski svetnik

– Mitja Lavrenčič, občinski svetnik

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Če se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan odpiranja ponudb spremeni, sprejme komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem ponudniku po prejemu nove izjave o nepovezanosti, ki jo poda najugodnejši ponudnik in po potrebi ostali sodelujoči.

8. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb bo dne 26. 6. 2026 ob 12.30 uri na sedežu Občine Vipava, v sejni sobi.

Komisija bo obravnavala le pravočasno prispele, pravilno označene in popolne ponudbe.

V primeru, da se na dan odpiranja ponudb zaradi nepredvidenih razlogov komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani Občine Vipava, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.

Ponudniki oziroma predstavniki ponudnikov so lahko prisotni pri formalnem odpiranju ponudb. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

Komisija bo evidentirala pravočasno prispele ponudbe po vrstnem redu datuma prejema pošiljke, ki bo razviden iz žiga vložišča glavne pisarne Občine Vipava.

Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem tega javnega razpisa in evidentirala ustrezne in neustrezne ponudbe. Ponudniki, katerih varščina ne bo plačana do roka, določenega s to dokumentacijo, in ne bo na računu Občine Vipava do trenutka odpiranja ponudb ali katerih ponudba ne bo pravočasna ali popolna, oziroma ne bodo izpolnjevali drugih pogojev, bodo izločeni iz postopka.

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo za nepremičnini ponudil najvišjo kupnino. Če je med prejetimi ponodbami več ponudb z isto najvišjo ponujeno kupnino, komisija pozove zadevne ponudnike k oddaji nove ponudbe. V primeru, da bo tudi nova ponujena kupnina dveh ali več ponudnikov enaka, se izbira opravi z javnim žrebom.

Ponudniki bodo o izboru najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni v roku 15 dni od odpiranja prispelih ponudb.

Občina Vipava lahko začeti postopek prodaje nepremičnin brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti kadarkoli, vendar najkasneje do sklenitve prodajne pogodbe, ustavi. Razlogov za ustavitev postopka ji ni treba obrazložiti. V primeru ustavitve predmetnega razpisnega postopka bo občina ponudniku v roku 30 dni vrnila vplačano varščino brez obresti.

9. SKLENITEV POGODBE

Občina Vipava bo z najugodnejšim ponudnikom sklenila prodajno pogodbo, v roku 15 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko prodajalka 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 ali odstopi od nakupa, ima prodajalka pravico zadržati vplačano varščino.

Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v zgoraj navedenih rokih, se šteje, da je od nakupa odstopil. V tem primeru si Občina Vipava pridržuje pravico povabiti k podpisu pogodbe naslednjega najugodnejšega ponudnika.

Cene in drugi elementi ponudbe so zavezujoči.

Po plačilu celotne kupnine se kupcu izroči zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na kupljenih nepremičninah.

10. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupnina, zmanjšana za višino vplačane varščine, se plača na transakcijski račun Občine Vipava, številka SI56 0133 6010 0014 675, v roku 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe.

Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupnina ni v celoti plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži.

Vse davke in stroške v zvezi s prenosom lastninske pravice na nepremičninah, ki sta predmet prodaje, plača kupec (takse, overitve, vpis v zemljiško knjigo in drugo).

11. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb;
- Priloga št. 1: Izjava in podatki o ponudniku;
- Priloga št. 2: Ponudba za nakup nepremičnin;
- Priloga št. 3: Lokacijska informacija;
- Priloga št. 4: Zemljiškoknjžna izpiska za nepremičnini, ki sta predmet prodaje;
- Priloga št. 5: osnutek prodajne pogodbe.

12. KONTAKT ZA DODATNE INFORMACIJE IN OGLED

Dodatne informacije v zvezi z razpisanim javnim zbiranjem ponudb in natančnejše podatke o nepremičninah, ki sta predmet prodaje, lahko zainteresirani dobijo na Občini Vipava, kontaktna oseba: Jure Dolinar, tel. št. 05 36 43 410, e-mail: obcina@vipava.si.

Ogled nepremičnin je možen po predhodnem dogovoru, vendar se je zanj treba dogovoriti najkasneje do 19.6.2026. Ogled se opravi v času uradnih ur prodajalke.

Vsi stroški v zvezi s pripravo ponudbe bremenijo ponudnika.

Javna objava za javno zbiranje ponudb je bila objavljena na spletni strani Občine Vipava (www.obcina.vipava.si) dne 5. 6. 2026.

13. OBVESTILO POSAMEZNIKOM PO 13. ČLENU SPLOŠNE UREDBE O VARSTVU PODATKOV (GDPR)

Občina Vipava osebne podatke obdeluje in varuje skladno z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS 94/2007) in Uredbo (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba o varstvu podatkov) (UL. L. 119, 4. 5. 2016, str. 1–88). Več o obdelavi osebnih podatkov, si lahko preberete na spletni strani: <https://vipava.e-obcina.si/GDPR>, za dodatne informacije pa se lahko obrnete tudi na pooblaščenca osebno za varstvo podatkov upravljavca, doc. dr. Miho Dvojmoča (miha.dvojmoc@infocenter.si).

Številka: 478-15/2019-12

Datum: 5. 6. 2026



Župan Občine Vipava

mag. Anton Lavrenčič