

Občina Lenart na podlagi 49. in 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS (Uradni list RS št. 11/2018 in 79/2018), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list št. 31/2018) in 2. točke 7. člena Statuta Občine Lenart (MUV, št. 14/2010, 8/2011 in 31/2017) in Programa nakupa in prodaje stvarnega premoženja Občine Lenart za leto 2023, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Lenart, na seji dne 09.03.2023 objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Lenart, Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart, tel. 02/ 729 13 10; fax 02/720 73 52, e-pošta: obcina@lenart.si

II. Predmet prodaje in izhodiščna vrednost:

Predmet prodaje je nepremičnina v lasti Občine Lenart, parcela št. 245/6 k.o. 2666 Selce v izmeri 674 m².

Izhodiščna cena nepremičnine, ki se prodaja je 28,19 EUR/m² in ne vsebuje 22% ddv. Tako znaša izhodiščna cena 19.000,00 eur, brez ddv, ddv plača kupec. Nepremičnina ni komunalno opremljena. V izhodiščni ceni ni zajet komunalni prispevek, ki se odmeri v postopku odmere komunalnega prispevka, začetem na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

Prostorski akti, ki veljajo na območju predmetne nepremičnine:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Lenart za območje nove Občine Lenart, v letu 2002 (Ur. list RS, št 78/04 in MUV, št. 20/10 – Slep o sprejemu in pričetku uporabe usklajene digitalne kartografske dokumentacije k prostorskim sestavinam veljavnih planskih aktov za območje Občine Lenart, 8/13, Obvezna razlaga – MUV, št 7/19)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart Ur. list RS, št. 02/01 in 74/04, MUV, št. 24/05, 35/07, 9/10, 8/11, 5/14, 16/18).

PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Osnovna namenska raba:

stavbno zemljišče (UON: ureditveno območje naselja).

Vrste dopustnih dejavnosti:

- Stanovanjska funkcija
- Centralne funkcije (kot dopolnitev pretežne stanovanjske namembnosti), ki ne smejo povzročati motenj v okolju
- Spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti območja, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih dopustnih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče k objektu ustreza normativnim pogojem za posamezno dejavnost

- V okviru naselja je dovoljena dopolnilna dejavnost, ki se veže na primarno dejavnost (kmečki turizem, živilske predelovalne obrti, umetne obrti ipd.).

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- Novogradnje, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov in naprav
- Vzdrževalna dela na objektih in napravah
- Rušenja objektov in naprav
- Dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča
- Gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustni v ureditvenem območju naselja v skladu s Prilogo 1. Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (MUV, št. 5/14), na funkcionalnih zemljiških obstoječih objektov tako, da ni ovirana njihova redna raba
- Urejanje in vzdrževanje odprtih površin, športnih in rekreacijskih površin, zelenic, pešpoti in kolesarskih poti
- Postavitev objektov za turistične namene, turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov
- Posegi in ureditve, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in objektov
- Gradnja gospodarskih objektov in hlevov, vendar ne v središču naselja
- Postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov za kmetijsko dejavnost v sklopu kmetije, ki so dopustni v ureditvenem območju naselja v skladu s Prilogo 1. Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (MUV, št. 5/14).

Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- Stanovanjski objekti
- Objekti centralnih dejavnosti
- Kmetijski objekti
- Nezahtevni in enostavni objekti
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez.

Oblikovalski pogoji:

2.1 Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

Sosednjim objektom se je potrebno prilagoditi po višinskih gabaritih in gradbeni črti, naklonu strehe in smeri slemena, razmerju fasad in njihovi orientaciji, merilu in razporeditvi fasadnih elementov ter barvi in teksturi streh in fasad.

Pri določanju višine objektov je potrebno upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja ali zaselka, tako da novi objekti ne izstopajo iz celotne podobe naselja ali zaselka, razen, kadar gre za dominantne objekte v prostoru tako po funkciji, kot po oblikovanju.

Najmanjši odmik objekta od parcelne meja minimalno znaša toliko, kot znaša višina njegovega zidu do kapne lege, odmik manj zahtevnega objekta od meje sosednjih zemljišč pa znaša najmanj polovico višine njegovega zidu do kapne lege.

Novi objekt je s soglasjem mejaša lahko postavljen tudi z manjšim odkikom od parcele mejaša, vendar mora v tem primeru investitor novega objekta ustrezno urediti odtoke s strešin,

namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša, v vsakem primeru pa mora odmik novega objekta od parcelne meje omogočati vzdrževanje objekta z gradbene parcele novega objekta.

Na plazovitih in vodnatih terenih je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo projektne dokumentacije. Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja.

Geotehnično mnenje (oz. oceno ali prospekcijsko terena) je potrebno predhodno pridobiti tudi za postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov. V kolikor iz njega izhaja, da je potrebno izdelati še podrobnejše geološko oz. geotehnično poročilo o temeljenju objektov in odvodnjavanju meteornih voda z objektov in utrjenih površin, je potrebno zagotoviti tudi takšno poročilo.

Odvodnjavanje meteornih vod z objektov in utrjenih površin je potrebno urediti tako, da ob običajnih oz. normalnih količinah padavin meteorne vode ne bodo povzročale škode na lastnikovih ali sosednjih objektih in zemljiščih. Meteorne vode se prioriteto ponikajo, v kolikor sestava tal to omogoča, pri čemer morajo biti ponikalnice locirane znotraj gradbenih parcel oz. zemljišč lastnika. Če ponikanje ni možno, se mora na gričevnatem delu občine na območjih stavbnih in ostalih zemljišč, na katere se posega z gradnjo, urediti odvod padavinskih voda s streh in utrjenih površin z drenažo, ki prepreči erozijo in plazenje ali jih kontrolirano speljati do najbližjih odvodnih jarkov, struge potoka oziroma v primerno kanalizacijo ali zadrževalnike.

Priporočljivo je, da so strehe krite s kritino temno rdeče barve (bobrovec, zareznik).

Fasade so ometane v značilni barvi obstoječe kvalitetne arhitekture v naselju.

Za urejanje odprtega prostora se morajo uporabljati naravni materiali.

Vse ograje in mikrourbana oprema mora biti iz naravnih materialov.

Odstopanja pri izbiri materiala in barv so možna, vendar pa morajo biti utemeljena in definirana v projektni dokumentaciji.

Za vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem osnovnega objekta. Prizidki z ravnimi strehami niso dovoljeni.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico. Parkirne površine morajo biti utrjene in izvedene tako, da je preprečeno pronicanje onesnaženih meteornih vod v podtalje.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je potrebno zatraviti ali zasaditi, v primeru strmejših brežin so dovoljeni betonski oporni zidovi, ki morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali zazelenjeni.

Pri projektiranju je potrebno upoštevati tudi ostala določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart, določila področne zakonodaje in pogoje upravljavcev komunalnih naprav in drugih nosilcev urejanja prostora.

III. Vrsta pravnega posla: prodajna pogodba.

IV. Pogoji prodaje:

1. Nepremičnina se prodaja po načelu »videno-kupljeno«.
2. Ponudbo za nakup nepremičnine lahko podajo pravne in fizične osebe, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev nepremičnin na območju Republike Slovenije in v roku podajo pravilne ponudbe.
3. Ponudnik mora do zaključka postopka zbiranja ponudb plačati varščino v višini 10 % izklicne cene za nepremičnino na transakcijski račun Občine Lenart: 01258-0100010543, odprt pri Banki Slovenije.
4. Ponudniku, ki na razpisu ne bo uspel, se varščina brez obresti vrne najkasneje v roku 15 dni po izboru najugodnejšega ponudnika. Uspelemu ponudniku (kupcu) se varščina vračuna v kupnino.
5. Če kupec ne poravna kupnine na način in v roku, določenem v pogodbi, se šteje prodajna pogodba za razdrto. V primeru plačila v več obrokih, mora kupec neplačani del kupnine zavarovati z nepreklicno bančno garancijo izplačljivo na prvi poziv brez ugovora.
6. Po plačilo kupnine v celoti, kupec lahko vpiše spremembo lastninske pravice v zemljiško knjigo.

V. Drugi pogoji:

Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ureditvenem območju je potrebno upoštevati smernice in projektne pogoje za načrtovanje predvidene prostorske ureditve, ki so del veljavnega prostorsko - izvedbenega akta.

Ponudnik se obvezuje, da bo najkasneje v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe na predmetni nepremičnini pričel z gradnjo stanovanjskega objekta v skladu z namensko rabo zemljišča in pogoji

V kolikor ponudnik z gradnjo objekta iz tega določila ne bo pričel v roku dveh let od sklenitve pogodbe, pogodba za prodajo zemljišč velja za **razvezano, saj je rok bistvena sestavina pogodbe**, pri čemer kupec Občini izroči nepremičnino v last in posest, Občina pa kupcu vrne **do 70% kupnine, preostanek pa si zadrži kot pogodbeno kazen in kot garancijo za škodo in povzročene stroške. V kolikor je škoda večja od zadržane pogodbene kazni (30%), lahko Občina zahteva povrnitev tudi te škode do popolne odškodnine.**

VI. Ponudba

1. Ponudba za nakup mora vsebovati naslednje sestavine:
 - Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (priloga št. 1).
 - Izpolnjen obrazec Izjava o sprejemu pogojev javnega razpisa (priloga št. 2).
 - Ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene na obrazcu Ponudba (priloga št. 3).
 - Potrdilo o plačilu varščine v višini 10 % od izhodiščne cene (brez ddv).

- Kopijo emšo in davčne številke.

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse zgoraj navedene sestavine.

2. Rok vezanosti ponudnika na ponudbo:
 - do dneva sklenitve prodajne pogodbe z izbranim ponudnikom.
3. Nepravočasne in nepopolne ponudbe bodo izločene iz nadaljnjega postopka in ne bodo obravnavane.

VII. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika

1. Izbor najugodnejšega ponudnika bo opravila pristojna komisija, ki jo imenuje župan. Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse razpisne pogoje. Če bo med prejetimi ponodbami več ponudnikov, ki bodo podali enakovredne ponudbe (enaka višina kupnine ob izpolnjevanju vseh pogojev), bo prodajalec izvedel javno dražbo.
2. Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni najkasneje v 15 dneh od datuma odpiranja ponodb.
3. Občina Lenart lahko do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedla razloge.
4. Občina Lenart si pridržuje pravico, da ne izbere nobene od prispelih ponodb.

VIII. Sklenitev pogodbe:

1. Izbrani ponudnik mora v 15 dneh od prejema sklepa o izbiri in poziva skleniti prodajno pogodbo.
2. Če uspehi ponudnik (kupec) v določenem roku ne sklene pogodbe, varščina zapade v korist prodajalca in velja, da je kupec odstopil od pogodbe.
3. Pogoji iz javnega razpisa so sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnine. Stroške ddv ter stroške notarskih storitev plača kupec nepremičnine. Kupec pridobi lastninsko pravico na nepremičnini z vpisom le-te v zemljiško knjigo, stroške postopka vpisa spremembe lastninske pravice v zemljiško knjigo nosi kupec.
4. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno, je izključena. Župan oziroma imenovana komisija s soglasjem župana lahko ustavi začetni postopek razpolaganja do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški.

Besedilo javnega zbiranja ponodb je objavljeno na oglasni deski in spletni strani Občine Lenart.

IX. Rok za predložitev ponudbe:

Ponudniki svoje pisne ponudbe za nakup nepremičnine pošljejo po pošti s priporočeno pošiljko na naslov **Občina Lenart, Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart**, ali oddajo v glavni pisarni Občine Lenart najkasneje do 19.06.2023 do 09:00 ure v vložišče Občine Lenart. Na zaprti ovojnici mora biti pod naslovom občine vidno navedeno: **»Ne odpiraj– ponudba za nakup nepremičnine k.o. Selce«**.

Na ovojnicah morajo ponudniki navesti ime in priimek (naziv) ter svoj naslov.

Ponudbe, ki bodo na Občino Lenart prispale po roku za oddajo ponodb, bodo v zaprti ovojnicah vrnjene pošiljatelju in v postopku ne bodo obravnavane.

Javno odpiranje ponudb bo dne, 19.06.2023, ob 10.00 uri, v prostorih Občine Lenart, Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart, soba št. 8, 1. nadstropje.

X. Kontaktne osebe prodajalca

Vsa pojasnila v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnine v času razpisa lahko zainteresirani ponudniki dobijo na Občini Lenart pri Brigiti Rojs, brigita.rojs@lenart.si, tel. 02/729 13 20.

Besedilo razpisa ter obrazci za pripravo ponudbe so objavljeni na spletni strani Občine Lenart: <http://www.lenart.si>, v pisni obliki pa jih ponudniki lahko prevzamejo v glavni pisarni Občine Lenart.

Številka: 478-21/2023

Datum: 29.05.2023

OBČINA LENART

mag. Janez Kramberger, dr. vet. med.

Župan

