

Občina Lenart na podlagi 49. in 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS (Uradni list RS št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023 - ZORR), 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 2025, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Lenart, na 14. redni seji dne 12.12.2024, objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:

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

II. Predmet prodaje in izhodiščna vrednost:

Predmet prodaje sta nepremičnini v lasti Občine Lenart, parcela št. 9/5 v izmeri 3565 m² in 14/2 v izmeri 600 m², obe k.o. 532 Lenart v Slov. goricah. Nepremičnini se prodajata kot celota.

Skupna izhodiščna cena nepremičnin, ki se prodajata je 210.500,00 eur, cena že vsebuje 22% ddv. Ddv plača kupec. V izhodiščni ceni ni zajet komunalni prispevek, ki se odmeri v postopku odmere komunalnega prispevka, začetem na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti. Nepremičnina 14/2 k.o. Lenart v Slov. goricah je prosta bremen, na nepremičnini parc. št. 9/5 k.o. Lenart v Slov. goricah pa je vknjižena neprava stvarna služnost (ID 22348016).

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 (ureditveno območje naselja).

Podrobnejša namenska raba: območje stanovanj – stanovanjske površine.

Vrste dopustnih dejavnosti:

- Stanovanjska funkcija.

- V območju S-8 je v individualnih stanovanjskih objektih možno vnesti le naslednje spremembe namembnosti:
 - trgovsko dejavnost,
 - drobno obrt,
 - osebne storitve,
 - finančne in poslovne storitve,
 - zdravniške ordinacije.
- Spremembe namembnosti so možne samo k objektom, zgrajenim z gradbenim dovoljenjem.
- Spremembe funkcij objektov so dopustne v takšni meri, da se ne spreminja pretežna namembnost območja. Ni dovoljeno vnašanje novih dejavnosti, ki bi kakorkoli ogrožale sedanjo namembnost ter negativno vplivale na obstoječo funkcijo območja (ekološki vidik).
- Spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dovoljene le, če velikost funkcionalnega zemljišča ustreza normativnim pogojem za novo dejavnost. Soglasje sosedov ni pogoj za izdajo dovoljenj za spremembo namembnosti objektov. Pri odločitvah, kjer nastopajo nasprotni interesi, je odločilno strokovno mnenje pooblaščenih institucij o vplivu dejavnosti na okolje in mnenje oziroma poprejšnje soglasje pristojnih inšpekcij.
- V stanovanjskih oz. pretežno stanovanjskih območjih je poleg dopustnih sprememb namembnosti v obstoječih individualnih stanovanjskih stavbah, ki so dopustne pod pogojem, da ne poslabšujejo osnovnih bivalnih pogojev, dopustna tudi sprememba namembnosti za vnos dejavnosti oddaje prenočišč brez nudenja gostinskih uslug, vendar le pod pogojem, da stavba po pretežni namembnosti ohranja stanovanjsko funkcijo in da se potrebno število parkirnih mest zagotovi znotraj gradbene parcele stavbe.
- Obstoječe dejavnosti in objekti, ki niso skladni z določeno namembnostjo območja, se lahko ohranijo in razvijajo oz. objekti dozidajo, nadzidajo in rekonstruirajo le v okviru pripadajočega stavbnega zemljišča oz. zemljiške parcele.

Oblikovalski pogoji:

Horizontalni gabariti novogradenj morajo biti prilagojeni obstoječim gradbenim linijam oziroma odmikom od javnih površin ter značilnim prostorskim potezam v urbanistični zasnovi prostora. Globina stavbe oziroma tlorisno razmerje, dolžina in širina mora upoštevati tipologijo zazidave za določeno namensko rabo. Presežen ne sme biti višinski gabarit okoliških oziroma obstoječih stavb, ki so značilne za območje, kjer se poseg izvaja, razen v primerih, ko je poseg del celovitejše ureditve prostora in so za to izdelane posebne strokovne podlage.

Nadzidave objektov so možne v obsegu meril in pogojev, ki so določeni v prejšnjem odstavku.

Tipologija arhitekture novih objektov mora biti prilagojena obstoječemu tipu zazidave. Postavitev novih objektov na parcelo ter oblikovanje parcel mora biti usklajeno z obstoječo parcelacijo. Smer slemen na objektu mora biti usklajena z obstoječo zasnovo in ambientalno ureditvijo gruč hiš.

Izvedba podstrešij je dopustna za stanovanjske ali poslovne funkcije. Koristi se obstoječi gradbeni volumen podstrešja, ki ga je dopustno povečati za 30 %.

Za vse obstoječe objekte in naprave velja možnost vzdrževalnih del, pri čemer je potrebno ohraniti funkcionalno – tehnične in arhitektonsko – ambientalne značilnosti. Potrebno je še:

- ohranjati značilne arhitektonske elemente in členitve fasad,
- pri obnovi strehe na objektih uporabiti isti material in barvo ali kritino prilagoditi prevladujočemu tipu v območju.

Spremembe znotraj objektov so možne ob upoštevanju osnovnih funkcionalno-tehničnih elementov stavbne zasnove.

Odmiki objektov od parcelne meje so min. 4,0 m, odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so 1,5 m, v kolikor ni s tem odlokom določeno drugače. Manjši odmiki so dopustni, če se pridobi soglasje lastnika sosednje parcele.

Medsosedske ograje ne smejo biti višje od 2,00 m, razen v primerih posebnih varnostnih ali zaščitnih zahtev. V primeru postavljanja ograje proti javni cesti je obvezen odmik ograje, da je omogočeno nemoteno vzdrževanje cestnih površin. Odmik ograj in opornih zidov od parcelnih meja je 0,5 m oz. manj v primeru pridobljenega soglasja lastnikov ali upravljavcev sosednjih parcel.

Pri zasaditvi živih mej je potrebno upoštevati merila in pogoje za postavitev ograj.

Pri urejanju okolice objektov veljajo naslednji pogoji:

- višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjim zemljiščem,
- podporni zidovi so dovoljeni le v primeru, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin, obdelani pa morajo biti z naravnimi materiali,
- po končanem posegu v prostor je obvezna zasaditev zemljišča z avtohtonim zelenjem.

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

III. Vrsta pravnega posla: prodajna pogodba.

IV. Pogoji prodaje:

1. Nepremičnini se prodajata po načelu »videno-kupljeno«.
2. Ponudbo za nakup nepremičnin 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 nepremičnini na transakcijski račun Občine Lenart: SI56 0110 0010 0005 869, 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 poravnava 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 emso 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 ponudb.

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 ponudb.

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 ponudb 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 31.03.2025 do 09:00 ure v vložišče Občine Lenart. Na zaprti ovojnici mora biti pod naslovom občine vidno navedeno: **»Ne odpiraj– ponudba za nakup nepremičnin«**.

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

Ponudbe, ki bodo na Občino Lenart priskele po roku za oddajo ponudb, bodo v zaprti ovojnici vrnjene pošiljatelju in v postopku ne bodo obravnavane.

Javno odpiranje ponudb bo dne 31.03.2025, ob 10.00 uri, v prostorih Občine Lenart, Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart, soba št. 28, 2. 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 21.

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: 478-8/2025

Datum: 10.03.2025

OBČINA LENART

mag. Janez Kramberger, dr. vet. med.

Župan

