



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0007/2020

Datum: 23. 9. 2020

Zadeva: Gradivo za 14. točko dnevnega reda 15. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog soglasja k osnutku besedila razpolagalnega pravnega posla za etažno lastnino občine na naslovu Kidričeva ulica 15, Rogaska Slatina

Pravne podlage: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)
Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Priloge: Prikaz lokacije nekdanjega hotela Evropa
Načrt stavbe in delitev stavbe
Predlog besedila javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnine
Vzorec kupoprodajne pogodbe

Opomba: **Občinski svet o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla.**



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0007/2020
Datum: 2.9. 2020

Zadeva: Predlog razpolaganja z etažno lastnino na naslovu Kidričeva ulica 15, Rogaska Slatina ter predlog soglasja k osnutku besedila pravnega posla

Občina Rogaska Slatina je etažna lastnica dveh nadstropij na naslovu Kidričeva ulica 15, Rogaska Slatina in sicer poslovnih površin v prvem in drugem nadstropju. Prodaja je bila že prevedena v Načrtu razpolaganja s stvarnim premoženjem občine ob pripravi proračuna za leto 2020, tokrat detalneje predstavljamo predlog predmeta prodaje.

Objekt je bil zgrajen 1890 leta, v letu 2017 smo skupaj z etažnima lastnikoma Poslovni sistemi Mercator d.d. in Flora d.o.o. obnovili kritino. V zemljiški knjigi je objekt vpisan z 9 deli stavbe, deli 4 (poslovni prostor v 3. etaži v izmeri 261,72 m²), 5 (poslovni prostor v 4. etaži v izmeri 263,39 m²), 9 (poslovni prostor v 1. etaži v izmeri 35,36 m²) so v lasti občine, 6 in 7 predstavljata splošni skupni del stavbe v etažni lastnini, na delu stavbe 10 (skupna raba v 1. etaži) pa je vzpostavljena solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

Stavba stoji na parcelah 842/3, 842/7 in 842/8 k.o. 2635 Rogaska Slatina, ki so vpisane kot splošni skupni del stavbe v etažni lastnini.

Postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem občine bi prilagodili pridobljenemu cenilnemu poročilu in sicer bi skušali s postopkom javnega zbiranja ponudb (51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti) pridobiti kupnino v znesku 550.000,00 EUR (izhodiščna vrednost).

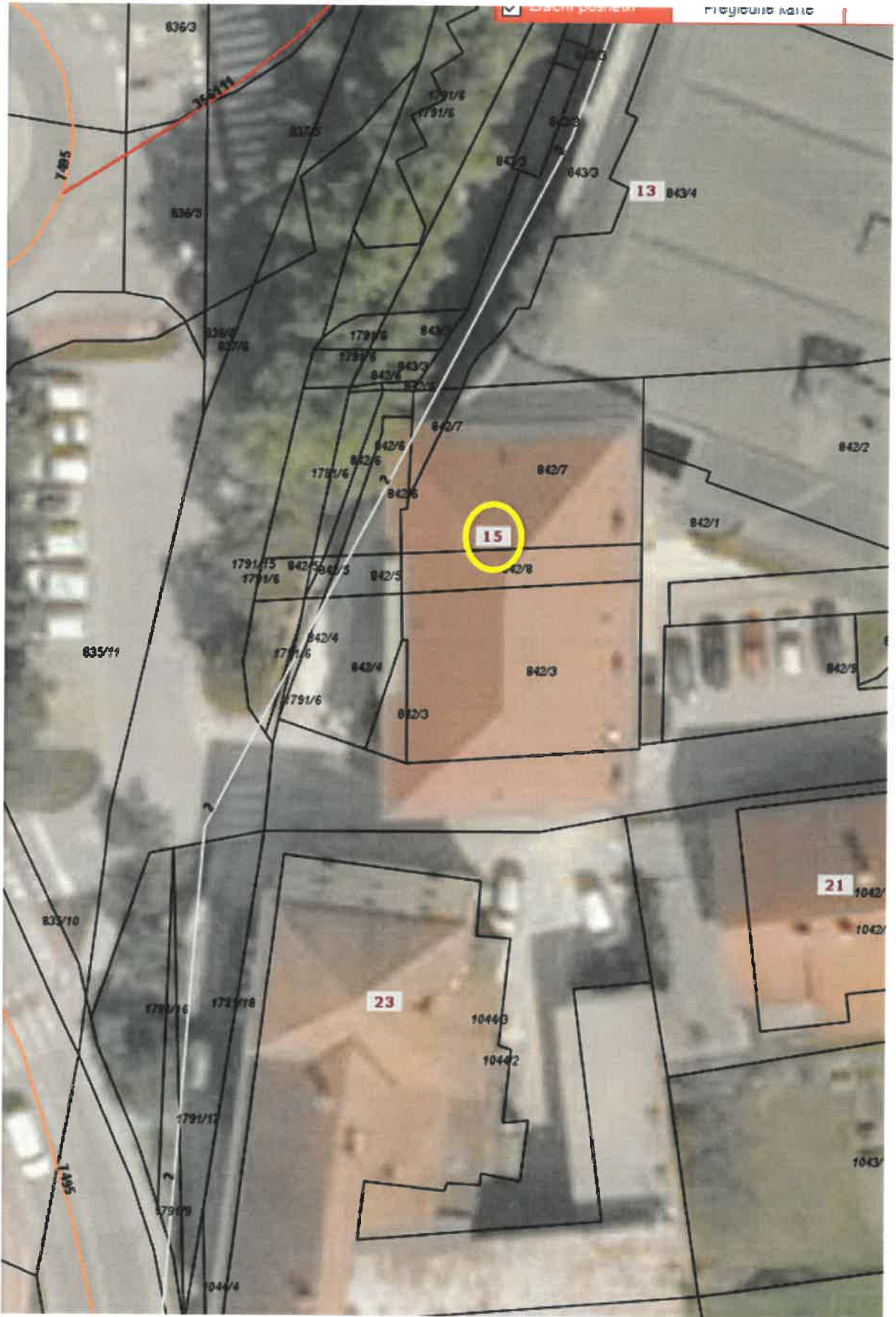
Organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, je za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični.

Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

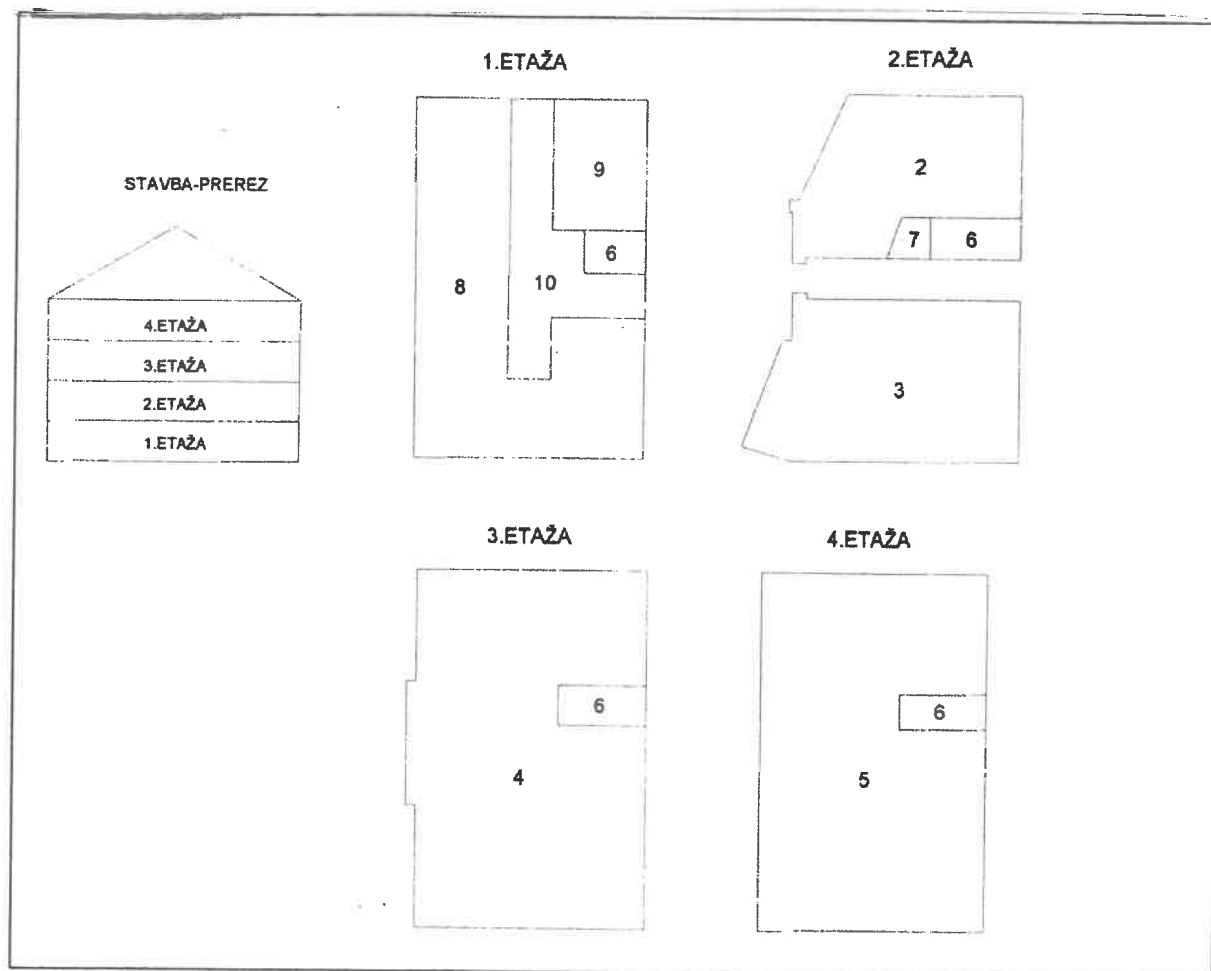
Občinskemu svetu Občine Rogaska Slatina bomo na naslednji seji Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina predlagali izdajo soglasja k osnutku besedila pravnega posla.

Petra Gašparič
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
Župan



Načrt stavbe in delitev stavbe



Na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) ter na podlagi Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Rogaška Slatina za leto 2020 Občina Rogaška Slatina, ki jo zastopa mag. Branko Kidrič, župan, objavlja naslednje

JAVNO ZBIRANJE PONUDB za prodajo nepremičnine

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Rogaška Slatina, Izletniška ulica 2, Rogaška Slatina, ki jo zastopa župan, mag. Branko Kidrič (matična številka: 5883946, ID za DDV.: SI84699825)

2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb:

Predmet prodaje je poslovni prostor na naslovu Kidričeva ulica 15, 3250 Rogaška Slatina, stavba 2635-60, ki je povezana s parcelo 2635 842/3, 842/7 in 842/8 k.o. 2635. Prodaja se nepremičnina, poslovni prostor z ID znakom 2635 – 60 – 4 in 2635 – 60 – 5 in 2635 – 60 - 9 v skupni površini 560,87 m², vključno s solastniškim deležem na skupnih prostorih, objektu, napravah in funkcionalnem zemljišču, v sorazmernem delu.

Poslovni prostor je v tretji gradbeni fazi.

V ponujenih poslovnih prostorih se bodo lahko opravljale izključno mirne pisarniške dejavnosti.

Nepremičnina, ki je predmet javnega zbiranja ponudb ni obremenjena. Parkirni prostori niso predmet prodaje, kupec bo lahko neodplačno koristil vsa javno dostopna parkirna mesta v neposredni bližini zgradbe.

Izhodiščna cena nepremičnine je enaka ocenjeni in znaša 550.000,00 EUR oziroma EUR/m². V ceno ni vključen davek na promet nepremični, v višini 2%, ki ga plača kupec.

Občina Rogaška Slatina ob prodaji poslovnega prostora zahteva vknjižbo odkupne pravice na poslovnem prostoru za čas 5 let od sklenitve kupoprodajne pogodbe za ceno, po kateri je poslovni prostor prodala in vknjižbo predkupne pravice za enako obdobje.

3. Pogoji prodaje:

- Nepremičnina, ki je predmet prodaje, bo predmet odkupne in predkupne pravice;
- Nepremičnina se prodaja po načelu »videno-kupljeno«. Prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake, ki so oz. bi morale biti kupcu znane;
- Nepremičnina bo prodana najugodnejšemu ponudniku, kriterij za določitev najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena kupnina;
- Z izbranim ponudnikom bo sklenjena prodajna pogodba v roku 8 dni od dokončne izbire. Če v tem času izbrani ponudnik ne bo sklenil pogodbe, se šteje, da je od nakupa odstopil, prodajalec pa ima pravico zadržati vplačano varščino;
- Plačilo celotne kupnine v roku 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe je bistvena sestavina pogodbe;
- Razpolagalni pravni posel (izročitev intabulacijske klavzule z overjenim podpisom prodajalca) se izvede po plačilu celotne kupnine, stroške zemljiškooknjižne izvedbe prenosa lastninske pravice nosi kupec. V primeru, da kupec plača kupnino ali del kupnine s pomočjo bančnega kredita (in/ali zavarovanja s hipoteko s kupljenimi nepremičninami), se to vprašanje uredi skladno s poslovno prakso za izvedbo tovrstnega plačila in/ali zavarovanja.

4. Navedba morebitnega obstoja predkupne pravice:

V zemljiški knjigi vpisana etažna lastnika imata predkupno pravico, ki jima je bila ponujena že v postopku priprave metode razpolaganja.

5. Pogoji za udeležbo:

Ponudnik, ki želi sodelovati v postopku, mora **najkasneje do** poteka roka za oddajo ponudb (to je do ...11.2020 do 11. ure) vplačati **varščino** v višini 10% izhodiščne cene nepremičnine, kar znaša 55.000,00 EUR. Varščina se vplača na transakcijski račun Občine Rogaška Slatina št. **SI56 013060100004020, sklic SI00 714199**. Izbranemu ponudniku se vplačana varščina všteje v kupnino, ostalim ponudnikom pa se vrne brez obresti v roku 30 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika.

Naročnik ima pravico zadržati varščino v primeru, da izbrani ponudnik odstopi od ponudbe ali če ne plača kupnine v roku 30 dni od sklenitve pogodbe in prodajalec zaradi tega razdre pogodbo oziroma odstopi od pogodbe.

6. Obvezna vsebina ponudbe

Ponudba za nakup mora vsebovati:

- izpolnjen obrazec »Podatki o ponudniku« (priloga 1);
- izpolnjen obrazec »Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb« (priloga 2)
- ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene, na obrazcu »Ponudba« (priloga 3);
- parafiran »Vzorec pogodbe« (priloga 4);
- potrdilo o vplačilu varščine.

Le pravočasna ponudba, ki vsebuje vse zgoraj navedene sestavine, se šteje za popolno ponudbo. Nepravočasne ponudbe (ponudbe, prispele po poteku roka za oddajo ponudb) in nepopolne ponudbe bodo izločene, o čemer komisija ponudnika obvesti. Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa formalno pomanjkljivo dokumentacijo, lahko tako ponudbo dopolni.

7. Veljavnost ponudbe

Ponudba mora biti veljavna še 60 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

8. Rok za oddajo ponudb

Ponudba mora biti dostavljena na naslov prodajalca najkasneje do ...11.2020 do 11. ure. Ponudbo je potrebno vložiti v zaprti kuverti z oznako »Ponudba za nakup nepremičnine, dela stavbe 2635-60-4 in 2635-60-5– in 2635-60-9 ne odpiraj!«

8. Kraj in čas odpiranja ponudb

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo dne , v prostorih Občine Rogaška Slatina, Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina, ob 12.00 uri. Soba, kjer bo potekalo odpiranje ponudb, bo ustrezno označena. Javno odpiranje bo vodila Komisija za vodenje in nadzor postopka ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Rogaška Slatina. Ponudniki, ki želijo biti navzoči na javnem odpiranju ponudb, se morajo izkazati z osebnim dokumentom, predstavniki ponudnikov pa z ustreznim pisnim pooblastilom ponudnika.

9. Merilo za izbor

Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišjo ceno, ki pa ne sme biti nižja od izhodiščne cene.

Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za prodajalca ugodnejša ponudba.

O dokončni izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki pisno obveščeni v roku 8 dni od izbire.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

10. Možnost ustavitve postopka prodaje

Izključena je obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki je ponudil najvišjo ceno. Župan ali od njega pooblaščen oseba lahko do sklenitve pravnega posla ustavi postopek prodaje, pri čemer se ponudnikom povrnejo vplačane varščine brez obresti in stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

11. Dodatne informacije

Besedilo javnega zbiranja ponudb s prilogami je objavljeno na spletni strani Občine Rogaška Slatina, objava javnega zbiranja ponudb v Rogaških Novicah..

Vsa pojasnila in dodatne informacije glede prodajnih pogojev in predmeta prodaje ter ogleda poslovnih prostorov lahko interesenti dobijo na sedežu Občine Rogaška Slatina pri ge. Petri Gašparič, v času uradnih ur, telefon 038181715, elektronska pošta: petra.gasparic@rogaska-slatina.si.

Številka: 430-0063/2019
Rogaška Slatina,

Občina Rogaška Slatina
mag. Branko KIDRIČ
ŽUPAN

Vsebina razpisne dokumentacije:

- »Podatki o ponudniku« (priloga 1);
- »Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb« (priloga 2)
- »Ponudba« (priloga 3);
- »Vzorec pogodbe« (priloga 4).

Priloge razpisne dokumentacije (na razpolago v pisarni 210 občinske zgradbe):

PGD, Mercator – Tehna TOZD Inženiring, št. 3725/87-6

Elaborat etažne lastnine

Priloga 1

PODATKI O PONUDNIKU

Ime in priimek oz. naziv: _____

Naslov oz. sedež: _____

Davčna številka: _____

EMŠO oz. matična številka: _____

Kontaktna oseba: _____

Telefon: _____

Elektronski naslov: _____

TRR: _____

Dejavnost, ki jo opravlja/bo opravljal po SKD 2008: _____

Podpisnik pogodbe / zakoniti zastopnik: _____

V _____, dne: _____

Ponudnik

(ime in priimek)

(podpis)

Priloga 2

IZJAVA O SPREJEMU POGOJEV JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Podpisani ponudnik izjavljam, da v celoti sprejemam objavljene pogoje javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnine v zadevi 430-0063/2019.

V _____, dne: _____

Ponudnik

(ime in priimek)

(podpis)

Priloga 3

PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE

Podpisani ponudnik _____ v povezavi z javnim zbiranjem ponudb za nakup številka objave: 430-0063/2019 podajam ponudbo za nakup

Ponudbena cena: _____ EUR (brez DDV)

z besedo _____ EUR

Sprejemam pogoj, da je rok za plačilo kupnine 30 dni od sklenitve pogodbe in da je to bistvena sestavina pogodbe.

Veljavnost ponudbe: 60 dni po poteku roka za zbiranje ponudb.

V _____, dne: _____

Ponudnik

(ime in priimek)

(podpis)

Priloga 4

KUPOPRODAJNA POGODBA/VZOREC

ki sta jo dogovorila in sklenila

Občina Rogaška Slatina, Izletniška ulica 2, Rogaška Slatina, ki jo zastopa župan, mag. Branko Kidrič (matična številka: 5883946, ID za DDV.: SI84699825), kot prodajalec

in

ponudnik -----, kot kupec

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je prodajalec lastnik novozgrajenega poslovnega prostora na naslovu Kidričeva ulica 15, 3250 Rogaška Slatina, stavba 2635-60, ki je povezana s parcelo 2635 842/3, 842/7 in 842/8 k.o. 2635. Prodaja se nepremičnina, poslovni prostor z ID znakom 2635 – 60 – 4 in 2635 – 60 – 5 in 2635 – 6 0- 9 v skupni površini 560,87 m², vključno s solastniškim deležem na skupnih prostorih, objektu, napravah in funkcionalnem zemljišču, v sorazmernem delu.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je lastninska pravica prodajalca v zemljiški knjigi vpisana.

2. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je bil kupec v postopku zbiranja ponudb s sklepom Komisije za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem občine št. 430-0063/2019 z dne --- izbran za najugodnejšega ponudnika.

3. člen

Pogodbeni stranki se s to prodajno pogodbo sporazumno dogovorita, da prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnine – poslovne prostore, izvedene do tretje gradbene faze dovršenosti.

Prodajalec proda, izroči in prepusti poslovni prostor iz 1. člena te pogodbe v takojšnjo, popolno in izključno last ter posest kupcu, ki poslovni prostor iz 1. člena te pogodbe kupi za prodajno ceno _____ EUR (eurov.)

Cena za poslovni prostor znaša ----- EUR.

Ob podpisu pogodbe se kupcu izda račun/a, ki ga je dolžan plačati najkasneje na datum valute.

Varščina v višini 55.000,00 EUR se na računu prikaže kot plačana in se všteje v kupnino. Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina te pogodbe. Kupnina se plača na račun Občine Rogaška Slatina SI56 01306-0100004020. Po dokazilu o plačilu celotne kupnine Občina Rogaška Slatina preda kupcu overjeno kupoprodajno pogodbo najkasneje v roku treh dni.

Od dneva izročitve v posest in uporabo dalje je kupec zavezan za plačilo vseh stroškov, prispevkov, davkov in dajatev, povezanih s kupljenimi nepremičninami. O izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavita prodajalec in kupec primopredajni zapisnik.

Kupec je dolžan z upravnikom stavbe skleniti pogodbo o upravljanju in je zavezan za poravnavanje stroškov upravljanja, od dneva primopredaje poslovnih prostorov v posest in uporabo dalje.

4. člen

Intabulacijska klavzula

Občina Rogaška Slatina, matična številka: 5883946 nepogojno in izrecno dovoljuje, da se pri posameznem delu stavbe na naslovu Kidričeva ulica 15, 3250 Rogaška Slatina, z ID znakom 2635 – 60 – 4 in 2635 – 60 – 5 in 2635 – 60 - 9 v skupni površini 560,87 m², vključno s solastniškim deležem na skupnih prostorih, objektu, napravah in funkcionalnem zemljišču, v sorazmernem delu vknjiži lastninska pravica v korist in na ime pravne/fizične osebe:

do celote 1/1

Lastnik matična številka: , izrecno in brezpogojno dovoljuje, pri nepremičnini, delu stavbe na naslovu Kidričeva ulica 15, 3250 Rogaška Slatina, z ID znakom 2635 – 60 – 4 in 2635 – 60 – 5 in 2635 – 60 - 9 v skupni površini 560,87 m², vključno s solastniškim deležem na skupnih prostorih, objektu, napravah in funkcionalnem zemljišču, v sorazmernem delu, pri deležu 1/1, vknjižbo odkupne pravice, za odkupno ceno EUR in za obdobje 5 let od sklenitve kupoprodajne pogodbe, v korist:

Občina Rogaška Slatina
Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina
matična številka: 5883946

Lastnik ., matična številka: izrecno in brezpogojno dovoljuje, pri nepremičnini, delu stavbe na naslovu Kidričeva ulica 15, 3250 Rogaška Slatina, z ID znakom 2635 – 60 – 4 in 2635 – 60 – 5 in 2635 – 60 - 9 v skupni površini 560,87 m², vključno s solastniškim deležem na skupnih prostorih, objektu, napravah in funkcionalnem zemljišču, v sorazmernem delu, pri deležu 1/1, vknjižbo predkupne pravice za obdobje 5 let od sklenitve kupoprodajne pogodbe, v korist:

Občina Rogaška Slatina
Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina
matična številka: 5883946

5. člen

Jamčevanje za napake

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da so mu nepremičnine v naravi poznane, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in jih kupec kupuje po načelu videno-kupljeno.

Prodajalec jamči za morebitne napake predmeta pogodbe skladno z določili Obligacijskega zakonika. Prodajalec bo kupcu, skupaj z overjeno kupoprodajno pogodbo predal vso potrebno dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, zlasti pa pridobljena upravná dovoljenja.

6. člen

Vsaka od pogodbenih strank je upravičena predlagati vse zemljiškoknjižne vpise iz te pogodbe zase in tudi za drugo pogodbeno stranko, zaveže pa se ga urediti Občina Rogaška Slatina.

7. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke in postane veljavna z dnem overitve podpisa pri notarju.

8. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, naročniku, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno koristi za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev je naročniku, organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku naročnika, organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku,

je nična.

9. člen

Ta pogodba je napisana v štirih izvodih od katerih prejme vsaka stranka dva.

10. člen

Podpisnika te pogodbe se sporazumeta, da bosta morebitne spore iz te pogodbe reševala sporazumno, v kolikor pa to ne bo mogoče, določita kot pristojno Okrožno sodišče v Celju.

Rogaška Slatina, .

Številka: 430-00063/2019

Kupec:

Prodajalec:

Občina Rogaska Slatina
mag. Branko Kidrič
Župan