



OBČINA ŽETALE
Žetale 4
2287 ŽETALE
tel.: (02) 795-32-80
fax.: (02) 795-32-85
e-pošta: info.zetale@zetale.si

Številka: 478-21/2026-11

Datum: 9. 10. 2026

Občina Žetale, Žetale 4, 2287 Žetale, skladno z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: ZSPDLSL-1) in 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
za prodajo nepremičnine s parc. št. 62/1, k.o. 506 Žetale, v deležu 1/1

1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA PRODAJE

Občina Žetale, Žetale 4, 2287 Žetale, matična številka: 1357999000, davčna številka: SI 91024129, ki jo zastopa župan Matjaž Kopše.

2. OPIS PREDMETA PRODAJE

Predmet prodaje je naslednja nepremičnina:

ID ZNAK	Izmera po GURS (do celote)	Dejanska raba	Delež, ki je predmet prodaje
parcela 506 62/1	2.664 m ²	stavbno zemljišče	1/1

Grafični prikaz št. 1:



Predmetna nepremičnina predstavlja stavbno zemljišče parc. št. 62/1, k.o. 506 Žetale v izmeri 2.664 m². Stavbno zemljišče je v skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu občine Žetale (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/13, 32/17, 17/18, 30/25 – spremembe in dopolnitve, 67/25 – tehnična posodobitev, 24/26 – obvezna razlaga) po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti – stavbno zemljišče (CU), nahaja pa se v osrednjem delu naselja Žetale ob regionalni cesti z urejenim dostopom.

Podrobnejši podatki o namenski rabi, dopustnih dejavnostih in vrstah objektov so razvidni iz lokacijske informacije, ki je priloga tega javnega zbiranja ponudb.

Nepremičnina je ZK urejena in bremen prosta.

Na predmetni nepremičnini potekajo obstoječi komunalni vodi in pripadajoči objekti gospodarske javne infrastrukture, kot je razvidno iz priloženega prikaza obstoječe infrastrukture. **Občina Žetale si bo na predmetni nepremičnini izgovorila neodplačno stvarno služnost za potrebe obstoječega vodovodnega omrežja in druge obstoječe gospodarske javne infrastrukture, ki je razvidna iz grafične priloge tega javnega zbiranja ponudb.**

Grafični prikaz št. 2:



Legenda:

- ■ ELEKTRO MARIBOR OMARICA
- ■ JAŠEK ZA OPTIKO RUNE
- ● ŽETALSKI VODOVO (VENTIL ZA JERIČ-RTIČE-PODGAJE in VENTIL ZA ŽETALE SPODNJI DEL in HIDRANT)
- — Cevovod Žetalskega vodovoda

Nepremičnina se prodaja po načelu »videno – kupljeno«. Ponudniki so dolžni pred oddajo ponudbe sami preveriti dejansko in pravno stanje nepremičnine, njeno izmero, namensko rabo, prostorske izvedbene pogoje, možnosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter druge okoliščine, pomembne za izvedbo načrtovane investicije.

3. Namen prodaje: Namen prodaje je spodbujanje stanovanjske gradnje in razvoj osrednjega dela naselja Žetale. Nepremičnina se prodaja pod pogojem, da kupec na njej izvede investicijo v gradnjo večstanovanjskega objekta z najmanj dvanajstimi stanovanjskimi enotami, skladno z veljavnimi prostorskimi in drugimi predpisi. Kupec se s sklenitvijo pogodbe zavezuje, da bo najkasneje v 48

mesecih pridobil uporabno dovoljenje za zgrajeni objekt na kupljenem zemljišču. Iz tega razloga se s prodajno pogodbo ustanavlja tudi odkupna pravica v korist Občine Žetale, ki se vpiše v zemljiško knjigo.

4. POSEBNI POGOJI PRODAJE

4.1. Investicijska obveznost kupca

Predmetna nepremičnina se prodaja z namenom izgradnje večstanovanjskega objekta z najmanj dvanajstimi stanovanjskimi enotami skladno z veljavnim občinskim prostorskim načrtom Občine Žetale.

Izbrani ponudnik se bo s sklenitvijo prodajne pogodbe zavezal, da bo na predmetnem zemljišču izvedel investicijo v skladu s pogoji tega javnega zbiranja ponudb in predloženo investicijsko namero, pri čemer mora biti izpolnjena najmanj obveznost izgradnje večstanovanjskega objekta z najmanj dvanajstimi stanovanjskimi enotami.

4.2. Investicijski roki

Izbrani ponudnik se bo s prodajno pogodbo zavezal:

- da bo najkasneje v roku **16 mesecev** od sklenitve prodajne pogodbe vložil popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja;
- da bo najkasneje v roku **24 mesecev** od sklenitve prodajne pogodbe pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje;
- da bo najkasneje v roku **48 mesecev** od sklenitve prodajne pogodbe dokončal gradnjo in pridobil uporabno dovoljenje.

Roki iz prejšnjega odstavka so bistvene pogodbene obveznosti kupca.

Šteje se, da je investicijska obveznost izpolnjena z izdajo uporabnega dovoljenja za predvideni objekt.

Roki se lahko podaljšajo izključno zaradi okoliščin višje sile ali drugih objektivnih okoliščin, na katere kupec ni mogel vplivati, če jih kupec ustrezno dokaže in občino o njihovem nastanku pisno obvesti brez nepotrebnega odlašanja.

4.3. Zavarovanje investicijske obveznosti

Najkasneje ob podpisu prodajne pogodbe mora kupec občini izročiti finančno zavarovanje za izpolnitev investicijske obveznosti v višini 30 % dosežene kupnine brez DDV v obliki bančne garancije oziroma primerljivega finančnega zavarovanja pri zavarovalnici, ki mora biti nepreklicno, brezpogojno in unovčljivo na prvi pisni poziv brez ugovorov. Izdajatelj zavarovanja mora biti banka ali zavarovalnica s sedežem v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici Evropske unije. Za zavarovanje se uporabljajo Enotna pravila za garancije na poziv (URDG 758) Mednarodne trgovinske zbornice, za reševanje sporov pa je pristojno sodišče v Republiki Sloveniji.

Če kupec finančnega zavarovanja ne izroči ob podpisu prodajne pogodbe, se šteje, da najugodnejši ponudnik pogodbe ni sklenil, občina pa zadrži varščino. Občina bo kupcu izročila zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice šele po plačilu celotne kupnine in prejemu finančnega zavarovanja.

Finančno zavarovanje je namenjeno zavarovanju plačila pogodbene kazni, odškodnine ter drugih denarnih obveznosti kupca, ki nastanejo zaradi neizpolnitve investicijske obveznosti ali zamude z njeno izpolnitvijo, pod pogoji, določenimi v prodajni pogodbi.

Zavarovanje mora biti veljavno najmanj pet let od podpisa prodajne pogodbe. Če investicijska obveznost do poteka veljavnosti zavarovanja ni izpolnjena, mora kupec pred potekom njegove veljavnosti zagotoviti njegovo podaljšanje do izpolnitve investicijske obveznosti oziroma do prenehanja obveznosti iz prodajne pogodbe. Če kupec najkasneje 30 dni pred potekom veljavnosti zavarovanja občini ne

predloži podaljšanega ali novega zavarovanja z enako vsebino, lahko občina zavarovanje unovči v celoti. Unovčeni znesek občina zadrži kot denarni depozit za zavarovanje obveznosti kupca do izpolnitve investicijske obveznosti in ga po njeni izpolnitvi kupcu vrne brez obresti, zmanjšanega za morebitne zapadle terjatve občine. Ta pravica do unovčenja mora biti izrecno navedena tudi v besedilu zavarovanja.

Občina finančno zavarovanje sprosti oziroma vrne po izpolnitvi investicijske obveznosti, če so za to izpolnjeni pogoji iz prodajne pogodbe.

4.4. Pogodbena kazen

Če kupec zamudi s katerim od rokov iz točke 4.2, je dolžan občini plačati pogodbeno kazen za zamudo v višini 1 ‰ (promila) dosežene kupnine brez DDV za vsak koledarski dan zamude. Pogodbena kazen se obračuna za vsak rok posebej, skupni znesek vseh pogodbenih kazni pa ne sme preseči 30 ‰ dosežene kupnine brez DDV.

Plačilo pogodbene kazni kupca ne odvezuje izpolnitve investicijske obveznosti, razen če občina uveljavi odkupno pravico.

Občina lahko poleg pogodbene kazni zahteva tudi povrnitev škode, ki presega znesek pogodbene kazni. Občina si pravico do pogodbene kazni ohrani, tudi če sprejme izpolnitev obveznosti po poteku roka, pri čemer kupcu ob sprejemu izpolnitve oziroma brez odlašanja pisno sporoči, da si to pravico pridržuje.

4.5. Odkupna pravica občine

Občina si pridržuje uveljaviti odkupno pravico v primeru, če kupec v roku 5-ih let od sklenitve prodajne pogodbe ne bo pridobil uporabnega dovoljenja za zgrajeni objekt na predmetni nepremičnini.

Odkupna pravica se ustanovi za določen čas pet let od sklenitve prodajne pogodbe in se vpiše v zemljiško knjigo. Po preteku navedenega obdobja bo občina kupcu izdala izbrisno dovoljenje, z vpisom katerega bo odkupna pravica prenehala.

V primeru uveljavljanja odkupne pravice je lastnik dolžan na prvi poziv Občini Žetale prodati navedeno nepremičnino, po enaki ceni kot je bila prodana, povečano za vrednost izvedenih del in vgrajenih materialov, ugotovljeno na dan uveljavitve odkupne pravice na podlagi cenitve sodnega cenilca ustrezne stroke, ter zmanjšano za znesek do katerega je občina do dne uveljavitve odkupne pravice upravičena iz naslova finančnega zavarovanja investicijske obveznosti. Odkupna cena se zmanjša tudi za morebitne ocenjene stroške odstranitve nedokončanih del oziroma sanacije zemljišča, ki jih ugotovi isti cenilec. Sodnega cenilca izbere občina, stroške cenitve nosi kupec.

Občina lahko po lastni presoji uveljavlja pogodbeno kazen, finančno zavarovanje ali odkupno pravico oziroma njihovo kombinacijo.

5. KOMISIJA, CENILEC IN IZJAVA SKLADNO Z DOLOČILOM SEDMEGA ODSTAVKA 51. ČLENA ZSPDSLS-1

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Občine Žetale v sestavi:

- Vesna Marinič – predsednica,
- Valerija Napast – članica,
- Tamara Kozel – članica,
- Polona Piškur – nadomestna članica.

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

Izhodiščna vrednost nepremičnine, ki je predmet prodaje, je bila določena na podlagi cenitve Barbare Klugler, sodne cenilke za gradbeništvo - nepremičnine, Ulica Slave Klavore 7, 2000 Maribor.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 51. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, 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.

6. VRSTA PRAVNEGA POSLA IN SKLENITEV POGODBE

Prodaja nepremičnega premoženja. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javnega zbiranja ponudb.

Če najugodnejši ponudnik v navedenem roku ne sklene pogodbe, lahko občina rok za sklenitev pogodbe podaljša, vendar za največ 15 dni, ali zadrži varščino. Če najugodnejši ponudnik pogodbe ne sklene niti v podaljšanem roku, občina zadrži varščino.

7. IZHODIŠČNA CENA

Izhodiščna cena nepremičnine znaša 77.000,00 EUR.

Ponudbena cena za nepremičnino, ki je predmet prodaje, **mora znašati najmanj 77.000,00 EUR.**

V izhodiščno ceno predmeta prodaje davek na dodano vrednost ni vključen in bremeni kupca.

8. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupnina se plača v 30 dneh po sklenitvi pogodbe.

Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži.

9. SKLENITEV POGODBE

Prodajna pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo za nepremičnino ponudil najvišjo ponudbeno ceno, ob izpolnjevanju vseh pogojev iz tega javnega razpisa. V kolikor bo v roku prispelo več najugodnejših ponudb, bo z najugodnejšimi ponudniki organizirano dodatno pisno pogajanje o ceni.

Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni na pogajanjih, so zavezujoči.

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, odstopi od pogajanj.

Ponudnik je seznanjen, da si bo Občina Žetale ob sklenitvi prodajne pogodbe na prodajani nepremičnini izgovorila stvarno služnost za potrebe obstoječe gospodarske javne infrastrukture, zlasti za njeno obratovanje, dostop, vzdrževanje, obnovo oz. rekonstrukcijo.

Podrobnejša vsebina služnostne pravice bo opredeljena v prodajni pogodbi in zemljiškoknjižnem dovolilu, pri čemer bo služnost ustanovljena v obsegu, ki izhaja iz obstoječe infrastrukture, prikazane v grafičnem prikazu št. 2 tega javnega zbiranja ponudb.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo) plača kupec.

10. VARŠČINA

Varščina za predmet prodaje **znaša 7.700,00 EUR, kar predstavlja 10 % izhodiščne vrednosti.**

Nakazilo varščine se izvede na transakcijski račun št. SI56 0110 0010 0019 158, sklic na številko **SI00 478-21-26**, z navedbo namena nakazila: **VARŠČINA.**

Varščina **mora biti na računu Občine Žetale najkasneje do dne 2. 11. 2026 do 24:00 ure.**

Ponudniku, s katerim se bo sklenila prodajna pogodba, se bo vplačana varščina vštela v kupnino, ostalim ponudnikom bo varščina brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, se mu varščina zadrži.

11. PODROBNEJŠI POGOJI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

Ponudba se odda na obrazcu z vsebino iz **PRILOGE 1** te objave.

Za popolno ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb se šteje pravočasno oddana ponudba, ki vsebuje:

1. izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec, ki je **priloga 1** te objave;
2. lastnoročno podpisan obrazec - izjava ponudnika, da je seznanjen z investicijsko obveznostjo, roki za njeno izvedbo, pogodbeno kaznijo, odkupno pravico Občine Žetale ter jih sprejema kot pogoje za sklenitev in izvajanje prodajne pogodbe, ki je **priloga 2** te objave.
3. potrdilo o plačani varščini;
4. kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – velja za fizične osebe in s.p.-je.
5. investicijska namera skladno z določili tega razpisa;

Investicijska namera mora vsebovati najmanj:

- opis predvidene investicije;
- predvideno število stanovanjskih enot;
- predvideno bruto površino objekta;
- osnovni opis predvidene zasnove objekta;
- predvideno ureditev parkiranja;
- okvirni opis zunanje ureditve in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

Ponudnik mora v investicijski nameri jasno izkazati, da namerava na predmetni nepremičnini izvesti gradnjo večstanovanjskega objekta z najmanj dvanajstimi stanovanjskimi enotami. Investicijska namera mora biti dovolj določna, da iz nje izhajajo bistvene značilnosti predvidene investicije.

Rok za oddajo popolne ponudbe je najkasneje do vključno 3. 11. 2026 do 10. ure.

Šteje se, da je ponudba pravočasna, če na naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb prispe **do 3. 11. 2026 do 10. ure.**

Ponudbe se do tega datuma lahko oddajo osebno neposredno v sprejemni pisarni v zaprti pisemski ovojnici ali pošljejo s priporočeno pošiljko na naslov: **Občina Žetale, Žetale 4, 2287 Žetale.** Na pošiljkah mora biti pripis: »JZP 478-21/2026 – NE ODPIRAJ«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja.

Ponudniki, katerih varščina ne bo na računu Občine Žetale do roka, navedenega v 10. točki ali katerih ponudba ne bo pravočasna ali popolna oziroma ne bodo izpolnjevali drugih pogojev iz tega razpisa, bodo izločeni iz postopka.

Javno odpiranje ponudb se bo izvedlo na sedežu Občine Žetale, Žetale 4, 2287 Žetale, in sicer:

dne 5.11.2026 ob 12.00 uri.

Za ponudnike udeležba pri odpiranju ponudb ni obvezna.

Edino merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja cena.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 15 dni po zaključenem zbiranju ponudb.

12. OGLED

Kontaktna oseba za dodatne informacije v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb je Maja Kramer, direktorica občinske uprave, tel. št.: 02 795 32 80, e-pošta: info.zetale@zetale.si.

Ogled predmeta prodaje je možen izključno na podlagi predhodnega dogovora.

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

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Občine Žetale, je v prilogi.

14. OPOZORILO

Organizator javnega zbiranja ponudb lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z najugodnejšim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti.

Matjaž Kopše
župan

**Matjaž
Kopše** Digitalno
podpisal Matjaž
Kopše
Datum:
2026.10.09
11:09:56 +02'00'

Priloge:

- Priloga 1: obrazec za oddajo ponudbe;
- Priloga 2: izjava ponudnika;
- Lokacijska informacija;
- Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov.