



Številka: 478-0008/2026/2

Datum: 11.9.2026

Občina Osilnica na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB za prodajo nedokončanega doma starejših občanov Osilnica z zemljišči

1. Naziv in poslovni naslov organizatorja ter upravljavca

Občina Osilnica, Osilnica 11, 1337 Osilnica, matična številka 5874220000, ID za DDV SI27549887 (v nadaljevanju: prodajalec oziroma organizator).

2. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet javnega zbiranja ponudb je prodaja nepremičnin v izključni lasti Občine Osilnica, ki v naravi predstavljajo nedokončani dom starejših občanov Osilnica, stavba ID 1587-347, zgrajen do III. gradbene faze, na naslovu Sela 30, Sela pri Osilnici, skupaj s pripadajočimi zemljišči v katastrski občini 1587 Osilnica (v nadaljevanju: predmet prodaje).

Parc. št.	Površina (m ²)	Urejenost	Namenska raba po GURS	Stavba
766/14	981 ¹	ni urejena	46,8 % stanovanjske površine za posebne namene; 53,2 % površine cest	346
770/1	3.938	urejena	50,9 % stanovanjske površine za posebne namene; 47,3 % površine podeželskega naselja; 1,8 % površine za oddih, rekreacijo in šport	brez stavbe
770/3	1.136	urejena	100,0 % stanovanjske površine za posebne namene	347
770/5	5.546	urejena	95,2 % stanovanjske površine za posebne namene; 4,8 % površine cest	brez stavbe
770/7	799	urejena	70,8 % stanovanjske površine za posebne namene; 29,2 % površine cest	brez stavbe
Skupaj	12.400 ²			

Podatki v tabeli so povzeti iz GURS izpiskov z dne 20. 8. 2026. Po GURS je s parcelo 770/3 povezana stavba 347, s parcelo 766/14 pa stavba 346; s parcelami 770/1, 770/5 in 770/7 ni povezana nobena stavba.

¹ Površina parc. št. 766/14 k.o. 1587 – Osilnica se bo naknadno spremenila, zmanjšala, skladno z omejitvijo v nadaljevanju.

² Končna površina bo znana po parcelaciji parc. št. 766/14 k.o. 1587 – Osilnica



Zemljiškoknjižno stanje in obremenitve: Po rednih zemljiškoknjižnih izpiskih z dne 20. 8. 2026 je Občina Osilnica pri vseh petih parcelah vknjižena kot lastnica do celote (1/1). Pri nobeni parceli ni plombe. Vpisane omejitve so naslednje:

Parc. št.	Obremenjena	ID in vrsta pravice / zeznambe	Povzetek vsebine
766/14	DA	ID 11154413 415 - neprava stvarna služnost	V korist Elektra Ljubljana, d. d.: pravica izgradnje, vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, ter trajna in neovirana uporaba in nadzor objekta v korist služnostnega upravičenca oziroma vsakokratnega lastnika infrastrukturnega objekta.
766/14	DA	ID 15597657 415 - neprava stvarna služnost	V korist Republike Slovenije: pravica vsakokratnega neoviranega dostopa do meteorološkega merilnega mesta zaradi vzdrževanja, popravil in nadzora, tako ob vzpostavitvi kot med obratovanjem; trasa je dolga približno 22 m in široka približno 1 m ter je določena v grafični prilogi pogodbe; služnost je ustanovljena za 30 let.
766/14	DA	ID 16159738 408 - stvarno breme	V korist Republike Slovenije, do 3. 1. 2044: dodatni opis vpisa določa služnost uporabe zemljišča za vkop elektroenergetskega infrastrukturnega objekta v dolžini približno 33 m in širini 0,4 m ter neoviran dostop in dovoz zaradi vzdrževanja, popravil in nadzora. V dodatnem opisu je navedena parc. št. 766/2, čeprav je omejitev vpisana pri parc. 766/14.
770/1	NE	-	Ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico.
770/3	NE	-	Ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico.
770/5	DA	ID 11154415 415 - neprava stvarna služnost	V korist Elektra Ljubljana, d. d.: pravica izgradnje, vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, ter trajna in neovirana uporaba in nadzor objekta v korist služnostnega upravičenca oziroma vsakokratnega lastnika infrastrukturnega objekta.
770/7	NE	-	Ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico.

Predmet prodaje se prodaja z zgoraj navedenimi vpisanimi omejitvami. Če posamezna omejitev pred sklenitvijo prodajne pogodbe ne bo izbrisana, jo kupec prevzame in njen izbris ni pogoj za sklenitev ali izpolnitev prodajne pogodbe.

Pri parceli št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, je predmet prodaje izključno tisti del parcele, ki sega do meje lokalne ceste, medtem ko del parcele, ki v naravi predstavlja lokalno cesto, ni predmet prodaje.

Po sprejemu odločitve o izboru najugodnejšega ponudnika bo prodajalec naročil parcelacijo navedene parcele. Po pravnomočnem evidentiranju parcelacije bo glede novonastale parcele, ki bo obsegala del sedanje parcele št. 766/14 do meje lokalne ceste, sklenjen poseben pravni posel, lastninska pravica pa bo na kupca prenesena izključno na tej novonastali parceli.

3. Dokumentacija, stanje in opis objekta

Za objekt je bila pridobljena naslednja dokumentacija oziroma so podane naslednje ugotovitve:



- gradbeno dovoljenje št. 35102-19/2004-414-4 z dne 12. 5. 2004 za gradnjo doma starejših občanov v Osilnici;
- objekt je zgrajen do III. gradbene faze, zato uporabno dovoljenje še ni pridobljeno;
- po podatkih GURS ima objekt hišno številko Sela 30.

Objekt je zgrajen do III. gradbene faze: izvedena so groba konstrukcijska gradbena dela vseh etaž in podstrešja ter streha s krovsko-kleparskimi deli, notranjost pa še ni dokončana. Objekt je etažnosti delno K + P + 2N. Levo krilo ima tloris približno 38,25 m x 15,20 m in etažnost K + P + 2N, desno krilo pa približno 30,80 m x 13,60 m in etažnost P + 2N.

Objekt je bil projektiran kot dom za starejše osebe s predvideno zmogljivostjo 80 ležišč ter prostori za približno 30 zaposlenih, vodstvo in medicinsko osebje. V kleti so predvideni kuhinja, pralnica, likalnica, restavracija z 88 sedeži, zunanja terasa, invalidske sanitarije, garderobe in sanitarije zaposlenih, prostor za pokojnika ter skladišča. V pritličju so predvideni glavni vhod z avlo, prostori za zdravnika in medicinsko sestro, pedikuro, frizerja, vodstvo, dnevno varstvo ter dvoposteljne sobe s sanitarijami, dnevnim prostorom in čajno kuhinjo. V prvem in drugem nadstropju so predvidene sobe oskrbovancev s spremljajočimi prostori, sanitarije, fizioterapija in hišna kapelica. Podstrešje je pretežno neizkoriščeno; na severni strani desnega trakta je predvidena plinska kotlarna. Predvideni sta dve požarni stopnišči, zgrajeno je osrednje masivno stopnišče ter jaška za dve dvigali.

Površine objekta po projektni dokumentaciji:

Etaža / podatek	Površina (m²)
Klet	788,95
Pritličje	1.039,70
1. nadstropje	1.110,60
2. nadstropje	1.112,35
Skupaj po projektni dokumentaciji	4.051,60
Površina dela stavbe po podatkih GURS	3.927,00

Dostop do objekta je urejen neposredno z regionalne ceste III. reda R3 3650 (Dragarji) Zgornji Čačič – Osilnica.

Skladno z občinskimi prostorskimi dokumenti je območje označeno kot enota urejanja prostora Se_7 (SE-7), z vrsto namenske rabe SB.

- Od stanovanjskih stavb za druge posebne družbene skupine so v enoti urejanja dopustni le domovi za starejše osebe.
- Kot spremljajoča dejavnost so dopustni gostinstvo in turizem ter kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe, zdraviliška dejavnost in rehabilitacija, ki ne služijo neposredno osnovni dejavnosti, če skupaj ne obsegajo več kot 50 % dejavnosti, določene za namensko rabo SB.
- pri enoti SE-7 posebni varstveni režimi niso navedeni.



Ponudniki morajo pred oddajo ponudbe sami preveriti veljavni prostorski akt, lokacijsko informacijo ter vse pogoje za nameravano uporabo, rekonstrukcijo, dokončanje ali spremembo objekta. Podatki v tem razpisu ne nadomeščajo lokacijske informacije, projektnih pogojev, mnenj ali upravnih dovoljenj.

4. Namen prodaje in način oblikovanja ponudbe

Kupec mora kupljeni objekt in pripadajoče nepremičnine nameniti eni ali več naslednjih dejavnosti, navedenih po prednostnem vrstnem redu:

- izvajanju dejavnosti doma starejših občanov,
- turistični dejavnosti oziroma nastanitvenim zmogljivostim oziroma
- ureditvi stanovanj za mlade družine³.

Dopustna je tudi medsebojna kombinacija navedenih dejavnosti.

Obstoječi objekt je možno porušiti, delno ali v celoti in načrtovati gradnjo novega. Ponudnik mora v poslovnem načrtu razkriti, ali namerava objekt rušiti, v celoti ali delno oziroma ali ga namerava obdržati v obliki, kot je.

Ponudnik mora ponudbi priložiti poslovni načrt, iz katerega morajo biti jasno razvidni predvidena namembnost objekta, vsebina in obseg načrtovanih dejavnosti, način izvedbe projekta, predvidene faze in časovni okvir izvedbe, viri financiranja ter ekonomska in organizacijska izvedljivost projekta. Poslovni načrt mora izkazovati, da bo objekt uporabljen za najmanj enega od zgoraj navedenih namenov. Iz poslovnega načrta mora biti razvidno, ali je za nameravano investicijo potrebna sprememba prostorskih aktov občine, ali ne.

Predloženi poslovni načrt bo sestavni del ponudbe in podlaga za opredelitev kupčevih obveznosti v prodajni pogodbi. Ponudba, ki poslovnega načrta ne bo vsebovala ali iz njega ne bo razvidna uporaba objekta za katerega od navedenih namenov, se bo štela za nepopolno.

Občina Osilnica izraža podporo morebitni spremembi veljavnih občinskih prostorskih aktov, če bi bila takšna sprememba potrebna za izvedbo dejavnosti iz prejšnjega odstavka, ter se zavezuje, da bo v okviru svojih zakonskih pristojnosti aktivno sodelovala pri pripravi in izvedbi postopka njihove spremembe. Vse stroške, povezane s pripravo strokovnih

³ Za mlado družino se šteje življenjska skupnost enega ali dveh staršev z najmanj enim mladoletnim otrokom, v kateri nobeden od staršev v koledarskem letu sklenitve prodajne pogodbe za stanovanje ne dopolni več kot 40 let. Za mlado družino se štejejo zakonska, zunajzakonska, partnerska in enostarševska družina ter družina s posvojenim otrokom. Najmanj eden od staršev mora biti kupec oziroma solastnik stanovanja, stanovanje pa mora družina pridobiti za trajno rešitev lastnega stanovanjskega vprašanja.



podlag, izdelavo dokumentacije in izvedbo postopka spremembe prostorskih aktov, nosi kupec. Navedena podpora ne pomeni zagotovila, da bo predlagana sprememba sprejeta, saj je njena izvedba odvisna tudi od strokovnih podlag, mnenj oziroma soglasij nosilcev urejanja prostora, predpisanih postopkov ter odločitev pristojnih organov. Občina zato ne odgovarja za nesprejetje ali vsebino spremembe prostorskih aktov, kadar je takšen izid posledica zahtev, mnenj ali odločitev nosilcev urejanja prostora oziroma drugih okoliščin, na katere občina v okviru svojih pristojnosti nima vpliva.

Kupec bo zavezan načrtovani namen uporabe objekta uresničiti:

- da bo, če bo objekt namenjen domu starejših občanov in za izvedbo projekta ne bo potrebna sprememba občinskih prostorskih aktov, najpozneje v dveh letih od sklenitve prodajne pogodbe pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje, ki bo dovoljevalo uporabo objekta za dom starejših občanov; oziroma
- če bo za izvedbo načrtovanega projekta potrebna sprememba občinskih prostorskih aktov, najpozneje v šestih mesecih od sklenitve prodajne pogodbe vložil popolno in ustrezno obrazloženo pobudo za njihovo spremembo, najpozneje v šestih mesecih od uveljavitve potrebne spremembe prostorskega akta začel postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja z vložitvijo ustrezne zahteve pri pristojnem organu ter najpozneje v dveh letih od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt.

Tovrstna zaveza bo ustrezno vključena v prodajno pogodbo.

Ob neizpolnitvi zaveze je kupec dolžan poravnati prodajalcu pogodbena kazen v višini 10% kupnine.

V zavarovanje svoje obveznosti za plačilo pogodbene kazni bo kupec moral ob podpisu pogodbe predložiti brezpogojno bančno garancijo, unovčljivo na prvi poziv, skladno z Enotnimi pravili za garancije na poziv (EPGP) revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758, v znesku pogodbene kazni kot izhaja iz tega poglavja, s katero se bo garant zavezal, da bo brezpogojno, na prvi pisni poziv upravičenca (prodajalca po pogodbi), in ne glede na kakršen koli ugovor naročnika (kupca po pogodbi), upravičencu izplačal katerikoli znesek do višine zneska zavarovanja, ko upravičenec predloži ustrezno zahtevo za plačilo, podpisano s strani pooblaščenega(-ih) podpisnika(-ov), skupaj z izjavo upravičenca, ki je bodisi vključena v samo besedilo zahteve za plačilo bodisi na ločeni podpisani listini, ki je priložena zahtevi za plačilo ali se nanjo sklicuje, in v kateri je navedeno, v kakšnem smislu naročnik zavarovanja (kupec po pogodbi) ni izpolnil svojih obveznosti iz osnovnega posla (navedba konkretnih kršitev pogodbenih obveznosti).

Bančna garancija mora biti veljavna:



- če bo objekt namenjen domu starejših občanov in za izvedbo projekta ne bo potrebna sprememba občinskih prostorskih aktov, najmanj 30 mesecev po sklenitvi pogodbe.
- če bo za izvedbo načrtovanega projekta potrebna sprememba občinskih prostorskih aktov, najmanj 8 let po sklenitvi pogodbe.

Predložitev bančne garancije je pogoj za veljavnost pogodbe in prodajalec ni dolžan predložiti ZK dovolila za vpis lastninske pravice na kupca, dokler ta ne predloži ustrezne bančne garancije.

Če kupec pred popolno izpolnitvijo vseh obveznosti iz poslovnega načrta in prodajne pogodbe odsvoji vse ali del kupljenih nepremičnin, mora zagotoviti, da pridobitelj prevzame vse obveznosti, povezane z namenom uporabe, izvedbo projekta, pridobitvijo zahtevanih dovoljenj in spoštovanjem dogovorjenih rokov. Kupec mora določilo o prevzemu teh obveznosti vključiti v pravni posel z novim pridobiteljem in pred odsvojitvijo pridobiti pisno soglasje prodajalca k prevzemu obveznosti. Brez izrecnega pisnega soglasja prodajalca odsvojitve kupca ne razbremeni njegovih obveznosti, temveč zanje še naprej odgovarja skupaj z novim pridobiteljem. Kupec mora enako obveznost prenosa na pravnega naslednika naložiti tudi vsakemu nadaljnjemu pridobitelju, dokler vse obveznosti iz poslovnega načrta in prodajne pogodbe niso v celoti izpolnjene.

Pravočasna predložitev ustrezne bančne garancije je odložni pogoj za začetek učinkovanja prodajne pogodbe, zato pogodba začne učinkovati z dnem, ko prodajalec prejme bančno garancijo, ki v celoti izpolnjuje pogodbene zahteve. Če kupec ustrezne bančne garancije ne predloži v navedenem roku, se šteje, da se odložni pogoj ni izpolnil in prodajna pogodba ne začne učinkovati, prodajalec pa je upravičen zadržati vplačano varščino. Ne glede na odložni pogoj določbe o obveznosti predložitve bančne garancije in posledicah njene nepravočasne oziroma neustrezne predložitve učinkujejo že od podpisa pogodbe.

V zavarovanje izpolnitve zavez glede namena uporabe nepremičnin, izvedbe projekta, pridobitve zahtevanih dovoljenj in spoštovanja dogovorjenih rokov bo v prodajni pogodbi v korist Občine Osilnica dogovorjena odkupna pravica za obdobje desetih let od sklenitve prodajne pogodbe, ki se bo vpisala v zemljiško knjigo pri vseh nepremičninah, ki so predmet prodaje. Če kupec v pogodbenih rokih ne izpolni ene ali več zavez iz tega poglavja, poslovnega načrta ali prodajne pogodbe, lahko Občina Osilnica do izteka odkupne pravice z enostransko pisno izjavo zahteva, da ji kupec nepremičnine proda in prenese nazaj. Osnovna odkupna cena je enaka kupnini, za katero je Občina Osilnica nepremičnine prodala kupcu, brez revalorizacije, obrestovanja ali drugega povečanja. Osnovni odkupni ceni se prišteje vrednost morebitnih vmesnih vlaganj kupca, izvedenih po sklenitvi prodajne pogodbe, ki jo na dan uveljavitve odkupne pravice oceni sodni cenilec ustrezne stroke, ki ga izbere Občina Osilnica. Prodajna pogodba bo vsebovala izrecno in nepogojno zemljiškoknjžno dovolilo kupca za vknjižbo odkupne pravice. Občina Osilnica in kupec



lahko pred iztekom desetletnega obdobja s pisnim sporazumom trajanje odkupne pravice podaljšata, podaljšanje pa se vpiše v zemljiško knjigo.

Ne glede na prejšnji odstavek se Občina Osilnica zavezuje, da bo na pisno zahtevo kupca izdala zemljiškoknjižno dovolilo za izbris odkupne pravice pri posamezni nepremičnini, novonastali parceli ali posameznem delu stavbe, če je nadaljnja prodaja takšne nepremičnine izrecno predvidena v poslovnem načrtu, ki je bil sestavni del izbrane oziroma končne izboljšane ponudbe, in se prodaja izvaja skladno z vsebino, obsegom in namenom tega poslovnega načrta. Kupec mora Občino Osilnica o nameravani prodaji predhodno pisno obvestiti ter ji predložiti osnutek pravnega posla in druga dokazila, potrebna za preveritev izpolnjevanja navedenih pogojev. Občina Osilnica izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris pod pogojem, da kupec ob vložitvi zahteve izpolnjuje vse do takrat zapadle pogodbene obveznosti in da niso podani pogoji za uveljavitev odkupne pravice. Izbrisno dovolilo se lahko uporabi le hkrati z vknjižbo lastninske pravice v korist pridobitelja, vse stroške njegove izdaje in zemljiškoknjižnega izbrisa pa krije kupec. Izbris odkupne pravice pri prodani nepremičnini ne vpliva na njen obstoj pri preostalih nepremičninah.

5. Izhodiščna cena

Izhodiščna cena za predmet prodaje kot celoto znaša 400.000,00 EUR. Cena temelji na cenitvenem poročilu pooblaščenega ocenjevalca Andreja Selana z dne 18. 6. 2026, po stanju in vrednosti na dan 8. 5. 2026.

Kupec bo poleg kupnine moral poravnati še:

- Davek na promet nepremičnin v višini 2% od pogodbene cene (davek se pogodbeno prevale na kupca);
- Strošek notarske overitve podpisa prodajalca;
- Strošek vpisa v zemljiško knjigo.

6. Pogoji prodaje

- Predmet prodaje se prodaja izključno kot celota in po načelu videno – kupljeno.
- Ponudnik mora ponuditi ceno, ki ni nižja od izhodiščne cene.
- Ponudnik mora predložiti poslovni načrt, na podlagi katerega bo možno preveriti izpolnjevanje pogoja iz točke 4. tega zbiranja ponudb
- Kupec se šteje za seznanjenega z dejanskim in pravnim stanjem predmeta prodaje, nedokončanim stanjem objekta, odsotnostjo uporabnega dovoljenja, razpoložljivo dokumentacijo in prostorskimi omejitvami.
- Kupec na svoje stroške zagotovi vsa nadaljnja projektiranja, preveritve, soglasja, mnenja, dovoljenja, priključke, dokončanje objekta in druge ukrepe, potrebne za zakonito uporabo predmeta prodaje.
- Kupec krije vse stroške morebitne spremembe namenske rabe zemljišča.



- Prodajalec ne jamči za skladnost površin iz ceditve, projektne dokumentacije in uradnih evidenc; navedene površine so informativne in jih mora ponudnik preveriti sam.
- Vse stroške v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe, notarsko overitvijo, davki in dajatvami, vpisom lastninske pravice ter drugimi stroški prenosa lastništva nosi kupec, kolikor jih je po veljavni zakonodaji dopustno prenesti nanj.

7. Pogoji za sodelovanje in vsebina ponudbe

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije pridobijo lastninsko pravico na predmetnih nepremičninah.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec, ki je ocenil vrednost nepremičnin, člani komisije za izvedbo postopka ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1. Ponudba osebe, za katero se ugotovi obstoj navedene izključitvene okoliščine, se izloči iz postopka.

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

- izpolnjen in podpisan obrazec Ponudba za nakup nepremičnin (Priloga 1);
- Poslovni načrt skladno s točko 4. tega zbiranja ponudb;
- ime in priimek oziroma firmo ponudnika, naslov oziroma sedež, EMŠO oziroma matično številko, davčno številko oziroma ID za DDV ter kontaktne podatke;
- za fizično osebo kopijo veljavnega osebne dokumenta, za pravno osebo pa aktualne registrske podatke in dokazilo o upravičenju za zastopanje, če tega ni mogoče preveriti v javnem registru;
- dokazilo o pravočasno plačani varščini;
- številko transakcijskega računa za morebitno vračilo varščine;
- izjavo, da ponudnik sprejema vse pogoje javnega zbiranja ponudb, da mu je znano dejansko in pravno stanje predmeta prodaje ter da ponudba velja še 60 dni po poteku roka za oddajo ponudb;
- izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1;
- pooblastilo, če ponudbo vloži pooblaščenec.

Ponudba je popolna, če vsebuje vse zahtevane sestavine in priloge. Prepozne in nepopolne ponudbe bodo izločene in ne bodo obravnavane.



8. Varščina

Varščina za resnost ponudbe znaša 40.000,00 EUR, kar predstavlja 10 % izhodiščne cene. Ponudnik jo mora plačati najpozneje do roka za oddajo ponudbe na podračun Občine Osilnica SI56 0128 8010 0005 193, odprt pri UJP, z namenom "Varščina - DSO Osilnica" in sklicem SI00 47800082026.

Izbranemu ponudniku se varščina všteje v kupnino. Neizbranim ponudnikom se varščina brez obresti vrne najpozneje v 30 dneh po izboru najugodnejšega ponudnika.

Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v določenem roku ali ne plača kupnine, prodajalec varščino zadrži.

9. Merilo in postopek izbire najugodnejšega ponudnika

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je skupno število doseženih točk, pri čemer lahko ponudnik doseže največ 100 točk.

Ponujena kupnina predstavlja 70 % skupne ocene oziroma največ 70 točk. Ponudnik, ki ponudi najvišjo kupnino brez davkov in drugih javnih dajatev, prejme 70 točk, preostali ponudniki pa sorazmerno manjše število točk po naslednji formuli:

$$C = (P / P_{\max}) \times 70$$

pri čemer pomeni:

- C – število točk ponudnika po merilu ponujene kupnine;
- P – kupnina brez davkov in drugih javnih dajatev, ki jo je ponudil ocenjevani ponudnik;
- P_{max} – najvišja ponujena kupnina brez davkov in drugih javnih dajatev.

Poslovni načrt predstavlja 30 % skupne ocene oziroma največ 30 točk. Od tega se največ 15 točk podeli glede na načrtovani namen uporabe objekta, in sicer prejme ponudnik 15 točk, če je objekt pretežno namenjen izvajanju dejavnosti doma starejših občanov, 10 točk, če je pretežno namenjen turistični dejavnosti, ter 10 točk, če je pretežno namenjen ureditvi stanovanj za mlade družine. Če poslovni načrt predvideva kombinacijo navedenih namenov, se točke po tem merilu ne seštevajo, temveč se upošteva najvišje ovrednoteni namen, ki je v poslovnem načrtu predviden kot dejanski in vsebinsko pomemben del projekta.

Preostalih največ 15 točk za poslovni načrt podeli komisija na podlagi celovite strokovne presoje njegove kakovosti in izvedljivosti. Pri ocenjevanju komisija upošteva zlasti realnost in izvedljivost projekta, ustreznost predvidenega časovnega načrta, zagotovljenost virov financiranja, organizacijsko sposobnost ponudnika za izvedbo projekta, trajnost načrtovanih dejavnosti ter pričakovane koristi projekta za lokalno skupnost. Komisija lahko



posameznemu poslovnemu načrtu po tem merilu podeli od 0 do 15 točk, svojo oceno pa mora obrazložiti in evidentirati v zapisniku.

Za najugodnejšega ponudnika se izbere ponudnik, ki ob izpolnjevanju vseh pogojev javnega zbiranja ponudb doseže najvišje skupno število točk po merilu ponujene kupnine in merilu poslovnega načrta. Če dva ali več ponudnikov doseže enako najvišje skupno število točk, se za najugodnejšega šteje ponudnik, ki je ponudil višjo kupnino. Če so ponudniki izenačeni tudi glede ponujene kupnine, ima prednost ponudnik, katerega poslovni načrt predvideva pretežno uporabo objekta za izvajanje dejavnosti doma starejših občanov. Če sta dva ali več ponudnikov izenačena tudi po tem merilu, organizator z vsemi tako izenačenimi ponudniki izvede dodatna pogajanja o višini kupnine in jih pozove k predložitvi končne izboljšane cenovne ponudbe.

Organizator si pridržuje pravico, da pred sprejemom odločitve o izboru od posameznega ponudnika zahteva dodatna pojasnila glede njegove ponudbe oziroma poslovnega načrta ter da z vsemi ponudniki, katerih ponudbe izpolnjujejo razpisne pogoje, izvede pogajanja. V okviru pogajanj lahko ponudniki izboljšajo ponujeno kupnino, poslovni načrt oziroma druge sestavine ponudbe, pri čemer izboljšana ponudba za organizatorja ne sme biti manj ugodna od prvotno predložene ponudbe. Organizator bo ponudnike k pogajanjem oziroma predložitvi končnih izboljšanih ponudb pozval na enak način in jim določil enak rok, končne ponudbe pa bodo ponovno ocenjene po merilih, določenih v tem javnem zbiranju ponudb.

Zahteva organizatorja za dodatno pojasnilo ponudbe je namenjena izključno razjasnitvi že pravočasno predloženih podatkov in listin ter ne omogoča naknadnega spreminjanja ali vsebinskega dopolnjevanja ponudbe. S pojasnilom zlasti ni mogoče naknadno predložiti manjkajočega poslovnega načrta, spremeniti prvotno ponujene kupnine ali odpraviti druge vsebinske nepopolnosti ponudbe. Ponudnik, čigar pravočasna ponudba vsebuje vse zahtevane sestavine, vendar ima pomanjkljivo dokumentacijo, lahko to dokumentacijo dopolni najpozneje do odpiranja ponudb in pod pogoji, določenimi z veljavnimi predpisi. Navedeno ne posega v možnost predložitve končne izboljšane ponudbe, če organizator izvede pogajanja v skladu s pogoji tega javnega zbiranja ponudb.

Organizator lahko do sklenitve pravnega posla postopek ustavi oziroma ne sklene pogodbe z izbranim ponudnikom, ne da bi bil odškodninsko odgovoren. Ponudnikom se povrne le vplačana varščina, niso pa upravičeni do povračila nikakršnih dodatnih stroškov v zvezi z zbiranjem ponudb.

10. Sklenitev pogodbe, plačilo kupnine in prevzem

Z izbranim ponudnikom bo najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev morebitne zakonite predkupne pravice sklenjena prodajna pogodba za nepremičnine parc. št. 770/1, 770/3, 770/5 in 770/7, vse k. o. 1587 Osilnica, hkrati pa tudi predpogodba za sklenitev prodajne pogodbe glede tistega dela sedanje parcele št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, ki je predmet tega javnega zbiranja ponudb in bo po izvedeni parcelaciji postal samostojna parcela.



Prodajna pogodba in predpogodba bosta predstavljali vsebinsko in ekonomsko celoto. V njej bo določeno, kolikšen del skupne kupnine odpade na nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe, in kolikšen del na bodočo novonastalo parcelo, ki je predmet predpogodbe. Kupec mora celotno kupnino za vse nepremičnine, vključno z delom kupnine za bodočo novonastalo parcelo, plačati najpozneje v 30 dneh od sklenitve prodajne pogodbe in predpogodbe, pri čemer se vplačana varščina všteje v kupnino.

Prodajalec bo po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika na svoje ime naročil in izvedel parcelacijo parcele št. 766/14. Po dokončnem evidentiranju parcelacije v katastru nepremičnin in določitvi identifikacijskih podatkov novonastale parcele se prodajalec in kupec zavezujeta najpozneje v 15 dneh skleniti prodajno pogodbo za novonastalo parcelo. Ker bo pripadajoči del kupnine plačan že na podlagi predpogodbe, kupec ob sklenitvi te prodajne pogodbe iz tega naslova ne bo imel dodatnih plačilnih obveznosti. Zemljiškoknjižno dovolilo za novonastalo parcelo bo kupcu izročeno ob sklenitvi prodajne pogodbe, če bodo izpolnjene tudi vse druge obveznosti kupca po prodajni pogodbi in predpogodbi.

Pravočasno plačilo celotne kupnine je bistvena sestavina pravnega posla. Če kupnina ni plačana v dogovorjenem roku, se pogodba razveže, prodajalec pa varščino zadrži. Zemljiškoknjižno dovolilo se kupcu izroči po plačilu celotne kupnine in vseh drugih obveznosti po pogodbi.

Če kupec v petih letih od sklenitve pogodbe v celoti ali delno proda, zamenja, podari, vloži kot stvarni vložek ali na drug način odsvoji nepremičnine, ki so predmet pogodbe, je dolžan prodajalcu plačati dodatno kupnino v višini pozitivne razlike med vrednostjo nepremičnin ob nadaljnji odsvojitvi in kupnino, plačano po pogodbi. Pri izračunu dodatne kupnine se od vrednosti ob nadaljnji odsvojitvi odštejejo dokumentirani stroški vlaganj kupca, ki so po sklenitvi pogodbe dokazljivo povečala vrednost odsvojenih nepremičnin.

Kot vrednost nepremičnin ob nadaljnji odsvojitvi se upošteva celotno denarno in nedenarno nadomestilo, ki ga kupec prejme ali je upravičen prejeti v zvezi z odsvojitvijo. Če je odsvojitev neodplačna, izvedena med povezanimi osebami ali dogovorjeno nadomestilo očitno odstopa od tržne vrednosti, se upošteva tržna vrednost nepremičnin ob odsvojitvi, ugotovljena na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Pri odsvojitvi le dela nepremičnin se upošteva sorazmerni del kupnine po tej pogodbi in vlaganj, ki se nanašajo na odsvojeni del.

Kupec mora prodajalca o nameravani odsvojitvi pisno obvestiti najmanj 30 dni pred sklenitvijo pravnega posla ter mu posredovati vse podatke in listine, potrebne za izračun dodatne kupnine. Dodatno kupnino mora plačati v 15 dneh od sklenitve pravnega posla oziroma prenosa lastninske pravice, kar nastopi prej. Obveznost plačila dodatne kupnine velja ne glede na pravno obliko ali način odsvojitve in je kupec ne sme obiti z navideznimi,



povezanimi ali več medsebojno odvisnimi pravnimi posli. Top up klavzula bo vključena v pravni posel.

Ne glede na prejšnji odstavek obveznost plačila dodatne kupnine ne nastane pri prodaji posameznih stanovanj oziroma stanovanjskih enot, če je njihova izgradnja in prodaja izrecno predvidena v poslovnem načrtu, ki je bil sestavni del izbrane oziroma končne izboljšane ponudbe. Izjema velja le za prodaje, izvedene v skladu z vsebino, obsegom in namenom odobrenega poslovnega načrta, ter ne velja za prodajo celotnega projekta, neizgrajenih zemljišč ali drugih nepremičnin, katerih prodaja v poslovnem načrtu ni bila izrecno predvidena. Kupec mora prodajalca o nameravani prodaji predhodno pisno obvestiti in mu predložiti dokazila, iz katerih izhaja, da pridobitelj izpolnjuje v poslovnem načrtu določena merila.

Kupec prevzame predmet prodaje po plačilu celotne kupnine na podlagi primopredajnega zapisnika, v roku, določenem v pogodbi.

11. Rok, način in naslov za predložitev ponudbe

Ponudba mora prispeti najpozneje do **12. oktobra 2026 do 12.00 ure** na naslov Občina Osilnica, Osilnica 11, 1337 Osilnica, osebno v vložišču ali priporočeno po pošti. Velja prejemna teorija, ponudba mora biti do določenega roka na Občini Osilnica.

Ponudba mora biti predložena v zaprti ovojnici z vidno oznako: "NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAKUP DSO OSILNICA" ter z navedbo imena oziroma firme in naslova ponudnika na hrbtni strani ovojnice.

Za pravočasno ponudbo se šteje ponudba, ki do izteka roka dejansko prispe na naslov organizatorja. Oddaja pošiljke na pošto na zadnji dan roka ne zadošča.

Javno odpiranje ponudb bo dne **14. oktobra 2026 ob 9.00 uri** v prostorih Občine Osilnica, Osilnica 11, 1337 Osilnica.

Na odpiranju so lahko navzoči ponudniki oziroma njihovi pooblaščenici, ki se izkažejo z osebnim dokumentom in pooblastilom, kadar je to potrebno.

12. Informacije, dokumentacija in ogled

Dodatne informacije in dogovor za ogled: Manca Gorjanc (tel.: 01/8941505, e-pošta: obcina@osilnica.si).

Ogled je mogoč po predhodnem dogovoru najpozneje do **5. oktobra 2026**.



Ponudnikom bodo za vpogled na voljo cenitveno poročilo, izsek prostorskega akta, gradbeno dovoljenje in druga razpoložljiva tehnična dokumentacija ter aktualni zemljiškoknjižni in katastrski podatki.

Morebitna pojasnila se dajejo le na podlagi pisnih vprašanj, prejetih najpozneje pet dni pred potekom roka za oddajo ponudb. Odgovori, ki so pomembni za vse ponudnike, se objavijo na enak način kot javno zbiranje ponudb.

13. Obdelava osebnih podatkov in drugo

Osebni podatki ponudnikov se obdelujejo za izvedbo postopka javnega zbiranja ponudb, izbiro ponudnika, sklenitev in izvedbo prodajne pogodbe ter izpolnjevanje zakonskih obveznosti Občine Osilnica. Kontaktni podatki se obdelujejo za komunikacijo v postopku.

Besedilo javnega zbiranja ponudb, obrazec ponudbe in razpisna dokumentacija bodo objavljeni na spletni strani Občine Osilnica: <https://osilnica.si/>.

Občina Osilnica
Alenka Kovač
županja



PONUDBA

za nakup nedokončanega doma starejših občanov Osilnica z zemljišči

Ponudnik (ime in priimek / firma)	
Naslov / sedež	
EMŠO / matična številka	
Davčna številka / ID za DDV	
Zakoniti zastopnik / pooblaščenec	
E-naslov	
Telefon	
TRR za vračilo varščine	

Ponudbena cena za predmet prodaje kot celoto:

Znesek v EUR	
--------------	--

Ponudba ne sme biti nižja od 400.000,00 EUR brez davščin.

Pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da:

- sem prebral/-a javno zbiranje ponudb in v celoti sprejemam vse njegove pogoje;
- mi je znano dejansko in pravno stanje predmeta prodaje ter ga kupujem po načelu videno - kupljeno;
- sem seznanjen/-a, da je objekt nedokončan, zgrajen do III. gradbene faze in nima uporabnega dovoljenja;
- sem preveril/-a prostorske pogoje in omejitve namenske rabe SE-7;
- nisem povezan/-a s člani komisije ali cenilcem v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSL-1;
- so vsi podatki in dokazila v ponudbi resnični in pravilni;
- ta ponudba velja še 60 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

Obvezne priloge ponudbe:

- dokazilo o plačani varščini;
- kopija osebnega dokumenta fizične osebe oziroma zahtevana registrska dokazila pravne osebe;
- pooblastilo, če ponudbo vlaga pooblaščenec;
- Poslovni načrt, ki izkazuje izpolnjevanje pogojev iz točke 4. zbiranja ponudb;
- druga dokazila, zahtevana v končnem besedilu javnega zbiranja ponudb.

Kraj in datum:

Podpis ponudnika / zastopnika:
