

Javno podjetje Komunala Hrastnik d.o.o., Cesta 3. julija 7, Hrastnik, skladno z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1), 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 18. alinejo 2. odst. 22. člena Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja Komunala Hrastnik d.o.o. (Uradni vestnik Zasavja, št. 32/2020, 12/2025) objavlja

Javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine

1. Naziv in sedež prodajalca

Javno podjetje Komunala Hrastnik d.o.o., Cesta 3. julija 7, Hrastnik, matična številka: 5144728, ID št. za DDV: SI 16477448

2. Predmet prodaje in izhodiščna ponudbena cena

Predmet prodaje je stanovanje v večstanovanjski stavbi št. 195 k.o. 1855 Hrastnik mesto – ID znak del stavbe 1855-195-20, z naslovom Log 28 a, Hrastnik, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 20 s kletjo in sorazmernim deležem na skupnih delih na naslovu Log 28 a, Hrastnik.

Nepremičnina v naravi predstavlja dvosobno stanovanje v izmeri neto površine 61,10 m² (uporabna površina 56,60 m² (dnevna soba z jedilnico, kuhinja, spalnica z izhodom na balkon, kopalnica z WC), klet 1,60 m², balkon 2,90 m²), v sedmi etaži – četrtem nadstropju v večstanovanjski stavbi Log 28 a, Hrastnik. Stanovanjska stavba je del t.i. »abecede« - razvejane stanovanjske stavbe, ki združuje 182 stanovanj in je razdeljena na pet stopnišč (a, b, c, d in e). V predmetnem stopnišču je 32 stanovanj. V stopnišče je skupni vhod z manjšega dvorišča. Pred samim vhodom je podest s sosednjega parkirišča. Z vhodnega vetrolova je dostopno dvoravno stopnišče in po eni rami stopnišča še novejše osebno dvigalo, ki povezuje vse etaže. Na dvorišču so urejena parkirišča za osebna vozila.

Fasada stanovanjske stavbe je dodatno toplotno izolirana, zamenjana je tudi streha.

Stavba ima upravnika ter urejena razmerja etažnih lastnikov (rezervni sklad).

Stanovanjska stavba se nahaja v soseski »naselje Log« v širšem centru mesta Hrastnik in ima v radiju do 1 km vse družbene infrastrukturne objekte (trgovina, banka, vrtec, osnovna šola, zdravstveni dom, upravna enota, občina, policijska postaja,...), urejeno javno infrastrukturo za storitve oskrbe s pitno vodo, odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode, ogrevanje, elektriko, internet, telefon, bližina glavne ceste, dobre avtobusne povezave,... Zgrajena je bila leta 1977, kot sodobna stavba za takratno obdobje, kar se pozna še danes, ko z ustreznim vzdrževanjem predstavlja primerno sodobno stanovanjsko okolje.

Stanovanje je od meseca aprila 2025 prazno in je bilo v poletnih mesecih obnovljeno (menjava talnih oblog, menjava 2-slojnih PVC oken z žaluzijami). Radiatorji so opremljeni z digitalnimi merilci porabe. Ogrevanje sanitarne vode omogoča električni grelnik (bojler), ki je nameščen v kopalnici.

Stanovanje je vseljivo takoj.

Energetska izkaznica je izdelana, št. 2025-918-21-129208, energetskega razreda C.

Izhodiščna ponudbena cena in varščina:

- Izhodiščna cena za nepremičnino ID znak: del stavbe 1855-195-20 znaša 105.000,00 EUR, brez davka na promet nepremičnin. Varščina znaša 5.250,00 EUR.

3. Komisija za vodenje postopka javnega zbiranja ponudb

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija v sestavi:

- Nives Venko, predsednica komisije
- Martina Senčar, član
- Rok Jenko, član

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec, ki je izdelal Cenitveno poročilo za stanovanje, ki je predmet prodaje, člani komisije in z njimi povezane osebe v smislu 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1.

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

4. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe

Prodaja nepremičnine. Kupoprodajna pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu prodajalca. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, se varščina zadrži, prodajalec pa odstopi od sklenitve posla.

5. Ponudbena cena

Ponudbena cena za nepremičnino, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, ne sme biti nižja od izhodiščne cene iz te ponudbe. V izhodiščni ceni ni všteti 2 % davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Ponudbe se oddajo na obrazcu z vsebino iz Priloge 1 te objave.

6. Način in rok plačila kupnine

Izbrani ponudnik je dolžan poravnati celotno kupnino na osnovi izstavljenega računa z valuto do 30 dni od dneva sklenitve kupoprodajne pogodbe, ki ga bo prodajalec izstavil kupcu takoj po sklenitvi kupoprodajne 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.

7. Sklenitev pogodbe

Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno.

Ponudnik lahko odda le eno ponudbo za nakup stanovanja v celoti, npr. več ponudnikov ne more oddati skupne ponudbe za nakup stanovanja v deležu. Take ponudbe bodo izločene iz postopka.

Po prejemu ponudb se s ponudniki lahko opravijo dodatna pogajanja.

Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni na pogajanjih, so zavezujoči. Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo) plača kupec.

Nepremičnina bo prodana po načelu videno – kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi kupoprodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

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

8. Varščina in višina varščine

Varščina za predmet prodaje se plača najkasneje do 1. 12. 2025, do 24. ure na:

Naziv: Komunala Hrastnik d.o.o.

Naslov: Cesta 3. julija 7, 1430 Hrastnik

Številka računa: SI56 6100 0000 3587 019

Referenca: 1855-195-20

Namen nakazila: nepremičnina 1855-195-20

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v kupnino, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po izboru ponudnika. Če ponudnik ne sklene kupoprodajne pogodbe ali ne plača kupnine, se varščina zadrži. Kdor vplača varščino, vendar v danem roku ne odda ponudbe, se njegova varščina zadrži.

9. 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.

Ponudnik mora ponudbo poslati s priporočeno pošiljko po pošti ali oddati osebno, v zaprti pisemski ovojnici, na naslov: **Komunala Hrastnik d.o.o., Cesta 3. julija 7, 1430 Hrastnik, z navedbo »javno zbiranje ponudb – stanovanje št. 20 na naslovu Log 28 a, Hrastnik – ne odpiraj«**.

Ponudnik mora ponudbi priložiti:

- izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec Priloga 1, ki je priloga te objave,
- potrdilo o plačani varščini,
- pravna oseba: dokazilo o registraciji, ki vključuje matično številko in ime zakonitega zastopnika, ki ni starejše od 30 dni,
- fizična oseba: potrdilo o državljanstvu, samostojni podjetnik pa tudi priglasitveni list FURS-a,
- dokazilo sodišča, da pravna oseba ali samostojni podjetnik ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacijskemu postopku, ki ni starejše od 30 dni,
- potrdilo davčnega organa, da ima pravna oseba ali samostojni podjetnik poravnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve v skladu s predpisi,

Dokumentacija z vsemi dokazili se bo štela za pravočasno, če bo na naslov prodajalca prispela do 1. 12. 2025. Ponudbe predložene po izteku roka bodo izločene iz postopka. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudbe, bodo neodprte vrnjene ponudniku.

Ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, lahko le to dopolni do odpiranja ponudb.

Ponudba veže ponudnika 30 dni od dneva odpiranja ponudb.

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo na Komunali Hrastnik d.o.o., Cesta 3. julija 7, 1430 Hrastnik, v sejni sobi, dne 3. 12. 2025 ob 9. 00 uri.

Če v postopku javnega zbiranja ponudb v roku ne prispe nobena ponudba oziroma nobena ponudba ni pravočasna ali popolna, ali ne bo dosežena vsaj izhodiščna cena za nepremičnino, se šteje, da je bilo javno zbiranje ponudb neuspešno.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in pooblastilom ponudnika, kadar gre za pravno osebo. Neposredno pred začetkom javnega odpiranja ponudb se bo opravil popis navzočih na javnem odpiranju ponudb.

O poteku javnega odpiranja ponudb se vodi zapisnik.

Ugovor proti postopku prodaje je mogoče podati dokler ni zaključen zapisnik o poteku javnega zbiranja ponudb.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni po e-pošti najkasneje 7 dni po zaključenem zbiranju ponudb.

Ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno zbiranje ponudb, izločeni iz postopka.

Izbrani ponudnik mora v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oz. po pozivu organizatorja javnega zbiranja ponudb, skleniti prodajno pogodbo, ki jo pripravi organizator javnega zbiranja ponudb Komunala Hrastnik d.o.o., v nasprotnem primeru lahko Komunala Hrastnik d.o.o. k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika posameznika in zadrži varščino ponudnika, ki pogodbe noče podpisati.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših oz. enakih ponudb lahko komisija opravi dodatna pogajanja, da se doseže najugodnejša ponudba. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena cena, zato bo v primeru, da bo med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, komisija vse najugodnejše ponudnike pozvala, da v roku 10 delovnih dni oddajo nove pisne ponudbe na enak način, kot je določeno v tem javnem povabilu za oddajo ponudb. Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišjo ceno. V primeru, da je tudi v postavljenem roku prejetih več najugodnejših ponudb, se opravijo dodatna pogajanja.

10. Ogled in dodatna pojasnila

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb in za ogled nepremičnine se obrnite na: Nives Venko, tel.št. 03 56 42 322, GSM 041 482 222, e-mail: nives.venko@komunala-hrastnik.si.

11. Posebne navedbe

Komunala Hrastnik d.o.o. lahko do sklenitve pravnega posla, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se ponudnikom povrnejo vplačane varščine brez obresti. Prav tako Komunala Hrastnik d.o.o. ni zavezana k sklenitve kupoprodajne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom in je takšna obveznost Komunale Hrastnik d.o.o. vnaprej izključena, ponudniki pa v tem primeru nimajo pravice do odškodnine, imajo pa pravico do vračila že vplačane varščine.

Organizator zagotavlja varstvo osebnih podatkov v skladu z internimi pravili in jih bo obdeloval zgolj za potrebe tega postopka.

Številka: 449/2025
Hrastnik, dne 6. 11. 2025

Komunala Hrastnik d.o.o.

Direktor:
Matej Kuhar



Priloga 1

Ponudba za nakup nepremičnine: stavba 1855-195-20

Ponudnik: _____

Naslov: _____

Matična št. /EMŠO: _____

Identifikacijska št. za DDV/davčna številka: _____

Kontaktna oseba: _____

Elektronski naslov kontaktne osebe: _____

Telefon: _____

Številka tekočega računa z navedbo banke (za vračilo varščine): _____

Pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da:

- sem skrbno pregledal povabilo k pristopu k oddaji ponudbe in da, v njem nisem našel napake,
- mi je stanje nepremičnine v naravi poznano,
- sem seznanjen s tem, da se bo pogodba sklenila na način videno-kupljeno,
- imam plačane davke in prispevke,
- v zadnjih šestih mesecih nisem imel blokirane TRR,
- nisem povezan s člani komisije ali cenilcem v smislu 51/7 člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS, št. 11/18 in nasl.), 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 neskljeni partnerski zvezi ali 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 katerim je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako, da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

V skladu s tem ponujam za nepremičnino, v lasti Komunale Hrastnik d.o.o., do celote, ponudbo, kot sledi:

PONUDBENA CENA: _____ EUR

(opomba: ponudbena cena mora biti najmanj 105.000,00 EUR, brez davka na promet z nepremičninami, ki ga plača kupec)

VARŠČINA v višini 5.250,00 EUR poravnana dne _____.

Veljavnost ponudbe 30 dni od dneva odpiranja ponudb.

Kraj, datum: _____

Podpis: _____