



SKUPNA OBČINSKA UPRAVA  
ENOTNOST OBČIN

Skupna občinska uprava Enotnost občin (v nadaljevanju: SOU Enotnost občin), Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, 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: ZSPDSLS-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  
KOČE PUGLED S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM  
(parc. št. 158/1 in 158/2, obe k.o. 1573 – Mala Gora)**

**1. Naziv in sedež organizatorja prodaje**

SOU Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje

**2. Predmet prodaje**

Predmet prodaje je nepremičnina z ID znakom: parcela 1573 158/2 na kateri stoji stavba s številko 1573-17 (v naravi lesena koča Pugled) in nepremičnina z ID znakom: parcela 1573 158/1, ki predstavlja pripadajoče zemljišče k zadevni stavbi.

Nepremičnini ležita na območju Male Gore v občini Kočevje. Dostop do objekta je urejen po makadamski gozdni cesti.

šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	stavba	NTP (v m <sup>2</sup> )
1573	MALA GORA	158/1	1236		
1573	MALA GORA	158/2	136		
				17	103,20
SKUPAJ			1372		103,20

Obravnavani nepremičnini s parc. št. 158/1 in 158/2, (obe) k. o. 1573 - Mala Gora, se v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur. l. RS, št. 71/16, 64/18, 81/22, 52/24 – v nadaljevanju: Odlok) v podrobnejši namenski rabi prostora (PNR) nahajata v območju stavbnih zemljišč z oznako: **BTg - površine za gozdni, lovski, planinski turizem** ter hkrati v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako **KE-2**. Dopustna je gradnja novega objekta ter rekonstrukcija obstoječega objekta z dozidavo/nadzidavo in med ostalimi dopustnimi objekti tudi gradnja ne stanovanjskih objektov za dejavnosti: planinski, lovski, gozdarski dom ter spremljajoče dejavnosti, kot so gostinstvo in turizem, razvedrilne, rekreacijske, športne dejavnosti in podobno ter občasno bivanje, ipd., ob upoštevanju vseh določil Odloka, ki so razvidna iz lokacijske informacije št. 351-0220/2024-2 z dne 11. 07. 2024, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.

Stavba s številko 1573-17, je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1957. Leta 2017 je bila zamenjana streha (opečnata dvokapnica). Stavba je nezasedena in ni priključena na javno infrastrukturo (elektrika, vodovod,...). Za stavbo je pridobljena energetska izkaznica. Stavba sodi v energetski razred G (226 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Nepremičnini, ki sta predmet prodaje sta zemljiškoknjižno urejeni (v lasti Občine Kočevje) in bremen prosti.

### **3. Najnižja ponudbena cena**

Ponudbena cena predmeta prodaje mora znašati **najmanj 21.500,00 EUR (izhodiščna cena)**. V ceno ni všteti 2% davek na promet nepremičnini, ki ga plača kupec.

Poleg kupnine kupec plača tudi strošek izdelave cenitvenega poročila v višini **265,96 EUR** z vključenim 22% DDV.

### **4. Pogoji prodaje**

- 4.1. Nepremičnini, ki sta predmet tega razpisa se prodajata po načelu videno – kupljeno.
- 4.2. Odgovornost prodajalca za stvarne ali pravne napake predmeta prodaje je popolnoma izključena.
- 4.3. Podatek o velikosti oz. površini predmetnih nepremičnin izhaja iz zemljiškega katastra (stavbna zemljišča), kot relevantne (izvirne) uradne evidence in lahko odstopa od dejanskih izmer oz. površin, pri čemer Občina Kočevje kot prodajalka predmeta prodaje ne odgovarja za morebitna odstopanja.
- 4.4. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, za predmet prodaje ni sestavni del prodajne pogodbe in se kupcu izroči po plačilu celotne kupnine.
- 4.5. Ponudniki sami nosijo stroške v zvezi s pripravo ponudbe in udeležbo na tem javnem razpisu.
- 4.6. Prodajna pogodba bo vključevala zavezo kupca, da bo na nepremičninah, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb, najkasneje v roku dveh let po sklenitvi prodajne pogodbe prenovil nastanitveni objekt v skladu s priloženo idejno zasnovo ter razpisnimi pogoji in na pristojni Upravni enoti pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje. Če kupec v roku dveh let po sklenitvi prodajne pogodbe ne bo pridobil pravnomočnega gradbenega dovoljenja, bo dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 10 % kupnine, in sicer v roku 30 dni od dneva, ki je določen kot skrajni rok pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Za pogodbeno kazen bo Občina Kočevje izdala e-račun.
- 4.7. Prodajna pogodba bo vključevala določilo o prepovedi odtujitve nepremičnin v roku 5 let po sklenitvi prodajne pogodbe. V primeru, da bo kupec pred potekom 5 let od sklenitve prodajne pogodbe odtujil nepremičnine, bo moral v 15 dneh od prejema e-zahtevka Občine Kočevje plačati pogodbeno kazen v višini 10 % kupnine, dosežene v postopku javnega zbiranja ponudb.
- 4.8. Nadalje bo prodajna pogodba vključevala določilo o odkupni pravici, po kateri bo lahko Občina Kočevje zaradi kršitve teh pogojev prodaje kadarkoli v obdobju 5 let po sklenitvi prodajne pogodbe zahtevala povratno prodajo nepremičnin, in sicer po enaki ceni kot jo je prodala na podlagi javnega zbiranja ponudb. V tem primeru bo kupec moral nepremičnine prodati v roku 3 mesecev od prejema zahteve Občine Kočevje.

### **5. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb in posredovanje ponudbe**

- 5.1. Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin in imajo registrirano dejavnost SKD I 55 Nastanitvene dejavnosti. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedme točke 51. člena ZSPDSLS-1. Izbrani ponudnik bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podpisati izjavo, da ni povezana oseba po sedmi točki 51. člena ZSPDSLS-1.
- 5.2. Zavezujoča ponudba mora vsebovati:
  - **Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku**, skupaj z izpiskom iz sodnega registra oziroma AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v kolikor nakup nepremičnine opravlja pravna oseba, ter kopijo osebnega dokumenta (osebna izkaznica ali potni list), v kolikor gre za s.p. (Priloga št. 1);

- **Izpolnjen obrazec Ponudba za nakup nepremičnine** -ponudbena cena, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene, določene v 3. točki tega razpisa (Priloga št. 2);
- **Lastnoročno podpisano izjavo**, iz katere je jasno razvidno, da se ponudnik strinja z vsemi pogoji javnega zbiranja ponudb in navedbo, da ponudba velja še 60 dni po poteku roka za vložitev (Priloga št. 3);
- **Izjava ponudnika** o poravnanih obveznostih do Občine Kočevje, vključujoč obveznosti iz naslova do posrednih proračunskih uporabnikov, obveznosti iz naslova najemnih pogodb za zemljišča, za poslovne prostore in stanovanja v lasti Občine Kočevje (Priloga št. 4);
- **Podpisano izjavo**, da se predmet prodaje ne kupuje iz špekulativnih razlogov in da kupec predmeta prodaje ne bo odsvojil v nadaljnjih 5 letih (Priloga št. 5);
- **Dokazilo oziroma potrdilo** o vplačani 10% varščini izhodiščne vrednosti/cene;
- **Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih za pravne osebe in samostojne podjetnike**- potrdilo FURS o plačanih davkih in prispevkih ne sme biti starejše od 30 dni.

### 5.3. Drugi pogoji

Zemljišče ki je v lasti Občine Kočevje, poleg ekonomske funkcije nosi tudi socialno in razvojno funkcijo. Vsakršno razpolaganje mora zasledovati in izpolnjevati tudi druge cilje, ne le maksimiranje izplena. Skladno z drugim odstavkom 5. člena ZSPDSLS-1 je potrebno postopke ravnanja s stvarnim premoženjem voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za državo in samoupravne lokalne skupnosti. Na podlagi navedenega je namen tega zbiranja ponudb poiskati kupca, ki bo poleg kupnine zagotovil izvedbo investicije na prodani nepremičnini, ki bo usklajena s predpisi na področju turizma. Skladno s tem so določeni posebni pogoji, pod katerimi se zemljišče, skupaj s stavbo tudi prodaja.

5.4. Za nepremično, ki je predmet javnega razpisa, mora ponudnik k ponudbi priložiti **idejno zasnovo**, katera vsebuje skico s podrobnim opisom nameravane investicije na predmetu prodaje, v skladu s pogoji javnega razpisa.

5.5. Prednost pri nakupu bo imel ponudnik, ki bo imel registrirano dejavnost SKD I 55 Nastanitvene dejavnosti in je vključen v razvoj turizma na Kočevskem, kar dokazuje z najmanj 5 pismi o nameri sodelovanja v razvoju turizma na Kočevskem s subjekti iz Kočevskega, kateri bo ponudil najmanj izhodiščno ceno in za katerega je na podlagi idejne zasnove izkazano, da bo na predmetu prodaje, v roku 2 let od sklenitve prodajne pogodbe:

- obnovil obstoječo gozdarsko kočo s spoštovanjem izvornih materialov, konstrukcijskih značilnosti in naravnega okolja, pri čemer obnova vključuje konstrukcijsko sanacijo, novo notranjo ureditev, obnovo inštalacij, energetske nadgradnjo ter funkcionalno posodobitev;
- pristopil k izgradnji najmanj treh objektov začasne nastanitve (bungalove,...), ki morajo s svojo zasnovo in uporabo lokalnih materialov predstavljati interpretacijo tradicionalne koče v sodobni, mobilni obliki pri čemer morajo biti bungalovi umeščeni v neposredno bližino koče, s skrbno načrtovano lego in minimalnim posegom v obstoječi teren;
- urediti neposredno okolje s poudarkom na sonaravni zasaditvi, naravnih poteh, živi meji ob gozdni cesti, ureditvi družabnega prostora (nadstrešek, klopi, kurišče) ter funkcionalni infrastrukturi (priklopi, morebitna sončna elektrarna);
- vzpostavil vsebinsko bogato dogajanje, upoštevajoč lokacijo ter vključenost v tokove turizma na Kočevskem;
- izvajal dejavnost, ki ne bo imela škodljivih vplivov ali kakršnihkoli posledic na okolje

Izpolnjevanje meril bo komisija presodila glede na priloženo dokumentacijo v ponudbi – idejno zasnovo.

#### 5.6. Varščina:

Za resnost ponudbe morajo ponudniki najkasneje do **1.8.2025** plačati varščino v višini 10 % izhodiščne vrednosti (**znesek v višini 2.150,00 EUR**), na račun Občine Kočevje št. SI 56 01100-0100004802 odprt pri UJP Novo Mesto, skupaj z navedbo Plačilo varščine za javno zbiranje ponudb za prodajo koče Pučled. Uspelemu ponudniku se vplačana varščina vračuna v kupnino. Ponudniku, ki na razpisu ne bo uspel se varščina brez obresti vrne najkasneje v roku 10 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

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

#### **6. Merila in postopek izbire najugodnejšega ponudnika:**

- 6.1. Vse prispele ponudbe se bodo ovrednotile glede na ponujeno kupnino, ki ne sme biti nižja od izhodiščne ter glede na izpolnjevanje pogojev določenih v 5. točki tega razpisa.
- 6.2. Prepozno prispele ponudbe (nepravočasne ponudbe), ponudbe pod izhodiščno ceno (nepravilne ponudbe) in ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh razpisnih in drugih navedenih pogojev (nepopolne ponudbe), ne bodo upoštevane in bodo izločene iz nadaljnjih postopkov, o čemer bo prodajalec obvestil ponudnika. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudb, bodo neodprte vrnjene ponudniku.
- 6.3. Ne glede na prejšnjo točko lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, katera vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.
- 6.4. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je izpolnjevanje pogojev določenih v 5. točki tega razpisa, ob doseganju vsaj izhodiščne vrednosti nepremičnine.
- 6.5. Ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh zahtev iz točke 5. tega razpisa, se ne štejejo kot najugodnejše, ne glede na višino ponujene kupnine.
- 6.6. Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 10 dni po zaključenem zbiranju ponudb.
- 6.7. Obveznost Občine Kočevje kot podajalca, da sklene prodajno pogodbo s ponudnikom, je izključena.
- 6.8. Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija, katero bo imenoval župan s sklepom. O izboru najugodnejšega ponudnika bo odločil župan s sklepom.
- 6.9. Prodajalec lahko brez kakršne koli odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oz. ustavi postopek prodaje ne da bi za to navedel razloge.
- 6.10. V primeru da bo podanih več ponudb, ki bi izpolnjevale vse pogoje predmetnega razpisa, bodo s ponudniki opravljena dodatna pogajanja o ceni. Za izhodiščno ceno za pogajanja se določi cena, ki jo je v svoji ponudbi ponudil ponudnik, ki je ponudil najvišjo ceno.
- 6.11. Prodajalec si pridržuje pravico, da lahko pred izborom najugodnejšega ponudnika, pozove ponudnike, ki so oddali pravočasno in popolno ponudbo, za dodatno obrazložitev nameravane investicije na predmetu prodaje.
- 6.12. Prodajalec si pridružuje pravico, da ne izbere nobene od prispelih ponudb, ne glede na višino ponujene vrednosti in priložene idejne zasnove.

#### **7. Sklenitev pogodbe**

- 7.1. Z izbranim ponudnikom se sklene prodajna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. V kolikor uspeli ponudnik v določenem roku ne sklene prodajne pogodbe, občina zadrži njegovo varščino.
- 7.2. Celotno kupnino mora kupec poravnati v enkratnem znesku v roku 15 dni od izdaje računa in sicer na TRR Občine Kočevje, št. SI56 01100-0100004802, odprtega pri UJP Novo Mesto. Rok plačila celotne kupnine je bistvena sestavina pravnega posla. Če kupec ne poravna kupnine

na način in v roku, določenem v pogodbi, se šteje prodajna pogodba za razdrto, vplačana varščina se zadrži. Po plačilu celotne kupnine bo občina kupcu izročila zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo podlaga za vpis lastništva v zemljiško knjigo.

- 7.3. Pogoji iz javnega razpisa bodo sestavni del pogodbe o prodaji predmeta prodaje. Vse stroške, ki nastanejo s sklenitvijo prodajne pogodbe nosi kupec.
- 7.4. Za resničnost izjav je ponudnik kazensko in materialno odgovoren. Na zahtevo upravljavca je tisti, s katerim se bo sklenila prodajna pogodba, dolžan predložiti zahtevane listine, s katerimi se ugotavlja resničnost izjav oz. izpolnjevanje pogojev za udeležbo na razpisu.
- 7.5. Župan lahko kadarkoli ustavi začetni postopek razpolaganja do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom vrne vplačana varščina.

## **8. Rok, naslov in informacije za predložitev ponudb**

- 8.1. Ponudniki morajo oddati popolno ponudbo z vsemi prilogami po vrstnem redu predpisanih obrazcev in prilog iz točke 5, skupaj z **idejno zasnovo**, po pošti s priporočeno pošiljko na naslov Skupna občinska uprava Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje ali oddajo v glavni pisarni SOU Enotnost občin najkasneje do dne **5.8.2025 do 11.00 ure**, z navedbo »**Ponudba za nakup kočice Pugled, na podlagi javnega zbiranja ponudb, št. 4780-0029/2025 – NE ODPIRAJ**«. Na zaprti ovojnici mora biti na hrbtni strani naveden naziv ponudnika. Za čas oddaje ponudbe se šteje čas prispetja pošiljke v glavno pisarno SOU Enotnost občin.
- 8.2. Odpiranje prispelih ponudb bo dne **5.8.2025 ob 12.00 uri**, v prostorih Občine Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje. Na odpiranju ponudb so lahko prisotni samo ponudniki, ki so oddali ponudbo. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in pooblastilom ponudnika. Neposredno pred začetkom odpiranja ponudb se bo opravil popis navzočih na javnem odpiranju ponudb.
- 8.3. Prodajalec bo morebitna pojasnila oz. dodatne informacije v zvezi z razpisno dokumentacijo ponudnikom posredoval le na podlagi pisnih vprašanj, ki jih ponudniki pošljejo na elektronski naslov [renata.vidmar@kocevje.si](mailto:renata.vidmar@kocevje.si) ali [brigita.spelko@kocevje.si](mailto:brigita.spelko@kocevje.si) in sicer najkasneje do **5 dni** pred potekom roka za oddajo ponudb.
- 8.4. Ogled predmeta prodaje je možen po predhodni najavi na elektronski naslov [renata.vidmar@kocevje.si](mailto:renata.vidmar@kocevje.si) ali [brigita.spelko@kocevje.si](mailto:brigita.spelko@kocevje.si) in sicer najkasneje do **5 dni** pred potekom roka za oddajo ponudb.
- 8.5. Za posredovanje dodatnih informacij o prostorskih in ureditvenih pogojih na predmetu prodaje se lahko obrnete na ga. Matejo Dupin, na elektronski naslov: [mateja.dupin@kocevje.si](mailto:mateja.dupin@kocevje.si)

## **9. Dodatne informacije:**

- 9.1. Besedilo javnega zbiranja ponudb, pomožni obrazci za prijavo na javno zbiranje ponudb in ostala dokumentacija vezana na javni razpis so objavljeni na spletni strani Občine Kočevje <https://www.kocevje.si/objave/> v pisni obliki pa jih lahko ponudniki prevzamejo v glavni pisarni SOU Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje (pritličje – levo) vsak delovni dan, od dne objave javnega zbiranja ponudb dalje.

Št. zadeve: 4780-0029/2025

Datum: 4.7.2025

Podžupan Andrej Mladenović,  
po pooblastilu župana Gregorja Koširja,  
št. 1100-0003/2023-45 z dne 20. 5. 2025







OBČINA KOČEVJE

Občina Kočevje  
Občinska uprava  
Ljubljanska cesta 26  
1330 Kočevje  
Slovenija

Številka: 1100 - 0003/2023 - 45

Datum: 20. 5. 2025

Na podlagi 33a. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) in 36. člena Statuta Občine Kočevje (Uradni list RS, št. 32/15 in 39/23) izdajam v zvezi z določitvijo pristojnosti podžupana naslednje

### POOBLASTILO

1. Andreja Mladenovića, roj. 11. 12. 1984, stanujočega v Kočevju, Kidričeva ulica 10, ki je bil imenovan za podžupana s sklepom št. 1100-0003/2023-37 z dne 5. 11. 2024, za čas svoje odsotnosti **pooblašča**m za opravljanje vseh nalog iz pristojnosti župana kot občinskega organa in predstojnika občinske uprave.
2. To pooblastilo velja za obdobje:
  - od 28. 5. 2025 do vključno 2. 6. 2025,
  - od 26. 6. 2025 do vključno 13. 7. 2025.



Gregor KOŠIR  
Župan Občine Kočevje

Vročiti:

- A. Mladenoviću - osebno.

V vednost:

- zaposlenim.

