

OBČINA TIŠINA
TIŠINA 4
9251 TIŠINA

Številka: 478-0001/2025-3

Datum: 25. 7. 2025

Občina Tišina na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS*, št. 11/18, 79/18 in 78/23, v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS*, št. 31/18) ponovno objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE ZA POSTAVITEV SONČNE ELEKTRARNE
(ponovitev zbiranja)

1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA IN UPRAVLJAVCA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Tišina, Tišina 4, 9251 Tišina, matična številka: 5883067000, ID št. za DDV: SI 43730361

2. OPIS PREDMETA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet javnega zbiranja ponudb je podelitev stavbne pravice za postavitev sončne elektrarne na parkirišču.

Predmet podelitve stavbne pravice so nepremičnine, in sicer stavbno zemljišče, parcelna št. 11 in 10/3, obe k.o. 123 Tropovci. Zemljišče se nahaja v občini Tišina. Od priključka na avtocesto je oddaljeno okoli 8 km, od Murske Sobote pa okoli 7 km. Zemljiškoknjižni lastnik zemljišča je Občina Tišina.

Stavbna pravica, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, pomeni pravico imetnika stavbne pravice, da ima v lasti sončno elektrarno nad nepremičnino za čas ustanovljene stavne pravice. Stavbna pravica se podeljuje za obdobje 30 let.

Predmet javnega zbiranja ponudb je del širšega projekta izgradnje parkirišča s sončno elektrarno na območju Občine Tišina, ki obsega dve povezani, vendar vsebinsko ločeni komponenti: (1) ureditev parkirišča in (2) vzpostavitev sončne elektrarne nad parkiriščem. Predmet tega javnega zbiranja ponudb je omejen zgolj na vzpostavitev sončne elektrarne in vključuje podelitev stavbne pravice izbranemu ponudniku v ta namen.

Ureditev parkirišča se izvaja kot ločeno javno naročilo, vendar bo za vzpostavitev sončne elektrarne potrebno določena gradbena dela (npr. postavitev temeljev za nadstrešek) izvesti sočasno z ureditvijo parkirišča. Zato bosta morala imetnik stavbne pravice, ki bo vzpostavil sončno elektrarno, in izbrani izvajalec gradbenih del za ureditev parkirišča uskladiti terminske plane ter zagotoviti koordinirano izvedbo del, da se prepreči podvajanje del ter zmanjša tveganje za zamudo ali dodatne stroške.

Projektna dokumentacija za ureditev parkirišča je že pripravljena in občina bo po pridobitvi gradbenega dovoljenja izvedla postopek javnega naročila za izbiro izvajalca del. Parkirišče se bo uporabljalo za potrebe šole, vrtca, pokopališča itd.

Celotna investicija (parkirišče in sončna elektrarna) se bo izvajala na skupni lokaciji ter na podlagi enotnega gradbenega dovoljenja. Zato je ključno, da imetnik stavbne pravice, izbran v predmetnem postopku javnega zbiranja ponudb, takoj po sklenitvi pogodbe na lastne stroške izdela projektno dokumentacijo (DGD) za tisti del projekta, ki se nanaša na vzpostavitev sončne elektrarne, da bo čimprej vložena vloga za izdajo enotnega gradbenega dovoljenja, saj občina načrtuje, da bo z deli za ureditev parkirišča pričela še v letošnjem letu.

Občina bo z izvedbo javnega naročila za ureditev parkirišča začela takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Rok za izvedbo del na parkirišču bo v pogodbi z izvajalcem del, ki bo izbran v okviru javnega naročila, omejen na največ 6 mesecev.

Pri pripravi projektne dokumentacije in vzpostavitvi sončne elektrarne je treba upoštevati določila Uredbe o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav in sprejemnikov sončne energije (Uradni list RS, št. 27/24), še posebej 13. člen (prostorski izvedbeni pogoji za umeščanje na parkirišča), 14. člen (dodatni prostorski izvedbeni pogoji za umeščanje na parkirišča) in 17. člen (parkirišča) te uredbe.

Pogodba o stavbni pravici bo sklenjena skladno z določili SPZ in ZSPDSLS-1, zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice pa bo deponirano pri notarju in izročeno imetniku stavbne pravice po tem, ko bo podpisan primopredajni zapisnik o izvedenih vseh delih za ureditev parkirišča.

Grafični prikaz zemljišča in prikaz katastrskih podatkov je Priloga 1 in sestavni del javnega zbiranja ponudb.

Izhodiščna vrednost nadomestila za podelitev stavbne pravice na zemljišču znaša **157.975,00 EUR** za obdobje 30 let. Izhodiščna vrednost ne vključuje DDV, ki se obračuna po stopnji 22 %.

Zemljišče, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu za enoto urejanja TI – 2 in TI – 4, Uradni list RS št. 5/2010, 32/11 in 24/2017.

Najugodnejši ponudnik bo moral na lastne stroške pridobiti gradbeno dovoljenje za postavitev sončne elektrarne in plačati pripadajoči komunalni prispevek v skladu z veljavno zakonodajo.

3. VARŠČINA

Zainteresirani ponudniki morajo za resnost ponudbe do vključno **26. 8. 2025 do 8.00** ure plačati varščino, ki znaša 10 % izklicne višine nadomestila za podelitev stavbne pravice, v višini **15.797,50 EUR** in originalno potrdilo priložiti k ponudbi.

Varščina se plača na transakcijski račun SI56 0121 0010 0011 634, odprt pri UJP, z navedbo »**Plačilo varščine za podelitev stavbne pravice za vzpostavitev sončne elektrarne na zemljišču v lasti Občine Tišina**«.

Plačana varščina se uspelemu ponudniku vračuna v ceno nadomestila za podelitev stavbne pravice, neuspehim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 30 dni po končanem javnem zbiranju ponudb.

S plačilom varščine sprejme ponudnik obveznost, da pristopi k javnemu zbiranju ponudb in odda svojo ponudbo. Ponudnik, ki bo vplačal varščino in ne bo oddal svoje ponudbe, ali bo kako drugače odstopil od svoje ponudbe, se varščina ne vrne. Če uspeli ponudnik ne podpiše pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na zemljišču v 30 dneh po prejemu obvestila o izbiri, varščina v celoti zapade.

4. NAČIN IN ROK PLAČILA NADOMESTILA ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE

Nadomestilo za podelitev stavbne pravice in pripadajoči davek na dodano vrednost v višini 22 % se plača na transakcijski račun SI56 0121 0010 0011 634, odprt pri UJP, v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani organizatorja in upravljavca javnega zbiranja ponudb.

Vse stroške v zvezi z ustanovitvijo stavbne pravice plača uspeli ponudnik (takse, overitve, deponiranje ZK dovolila, vpis v ZK in drugo).

Plačilo nadomestila se izvede na naslednji način:

- 20 % celotnega nadomestila skupaj z ustreznim deležem DDV mora biti plačano po podpisu pogodbe, v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani organizatorja in upravljavca javnega zbiranja ponudb;
- preostalih 80 % nadomestila skupaj z DDV se plača v petih zaporednih letnih obrokih, v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani organizatorja in upravljavca javnega zbiranja ponudb.

Vse stroške v zvezi z ustanovitvijo stavbne pravice (vključno s taksami, stroški overitev, deponiranjem zemljiškoknjžnega dovolila, stroški vpisa v zemljiško knjigo ipd.) nosi uspeli ponudnik.

5. PLAČILO NADOMESTILA ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE JE BISTVENA SESTAVINA PRAVNEGA POSLA

Plačilo 20 % nadomestila za podelitev stavbne pravice v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor nadomestilo za podelitev stavbne pravice ni plačano v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži.

6. ROK ZA SPREJEM PONUDBE

Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo prispela najkasneje do **26. 8. 2025 do 11.00 ure** na naslov Občina Tišina, Tišina 4, 9251 Tišina, in sicer v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »**Za podelitev stavbne pravice za vzpostavitev sončne elektrarne na zemljišču v lasti Občine Tišina – NE ODPIRAJ**«. Ponudbe se lahko oddajo tudi osebno v tajništvu Občine Tišina, Tišina 4, 9251 Tišina najkasneje do 26. 8. 2025 do 11.00 ure.

Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele v roku, navedenem v objavi o javnem zbiranju ponudb. Nepravočasne ponudbe ne bodo upoštevane in bodo zapečatene vrnjene ponudnikom. Komisija za izvedbo postopka javnega zbiranja ponudb bo ocenila le ponudbe, ki bodo popolne.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi z ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

7. ROK VEZANOSTI PONUDNIKOV NA DANO PONUDBO

Rok vezanosti na dano ponudbo je najmanj 90 dni od dneva oddaje ponudbe.

8. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

a) Ponudbe morajo biti v celoti pripravljene v skladu z zahtevami tega javnega zbiranja ponudb na predpisanem obrazcu, ki je sestavni del tega razpisa (Priloga 2). Ponudbo lahko odda vsaka domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje zakonske pogoje za pridobitev stavbne pravice na nepremičnini v Republiki Sloveniji. Izpolnjevanje teh pogojev naj preveri vsak ponudnik zase.

b) Skladno z 51. členom ZSPDSLS-1 kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Kot povezane osebe, omenjene v 51. členu ZSPDSLS-1, se štejejo:

- fizična oseba, 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,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, 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.

Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

c) Ponudnik oz. gospodarski subjekt, ki oddaja ponudbo, mora biti registriran za za opravljanje dejavnosti, ki je predmet javnega zbiranja ponudb in ima, če je pravna oseba, dejavnost vpisano v ustanovitveni akt.

DOKAZILO: izpisek iz uradnega registra Ajpes glede registracije ponudnika.

d) Ponudnik mora v ponudbi predložiti terminski plan realizacije projekta, ki ne sme biti daljši od 4 mesecev od vpisa stavbne pravice v zemljiško knjigo.

DOKAZILO: Lasten obrazec ponudnika – Terminski plan.

- e) Ponudnik na dan oddaje ponudbe nima neporavnanih zapadlih finančnih obveznosti iz naslova obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom.

DOKAZILO: Izjava ponudnika, da na dan oddaje ponudbe nima neporavnanih zapadlih finančnih obveznosti iz naslova obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom.

- f) Ponudnik na dan oddaje ponudbe ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku, postopku likvidacije ali prisilnega prenehanja, z njegovimi posli iz drugih razlogov ne upravlja sodišče, ni opustil poslovne dejavnosti in na dan oddaje ponudbe ni v stanju insolventnosti, po Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 176/21, 178/21 – popr., 196/21 – odl. US, 157/22 – odl. US, 35/23 – odl. US, 57/23 – odl. US, 102/23 in 25/25 – odl. US).

DOKAZILO: Izjava ponudnika, da na dan oddaje ponudbe ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku, postopku likvidacije ali prisilnega prenehanja, z njegovimi posli iz drugih razlogov ne upravlja sodišče, ni opustil poslovne dejavnosti in na dan oddaje ponudbe ni v stanju insolventnosti, po Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju

- g) Ponudnik je v zadnjih petih letih pred rokom za oddajo ponudb uspešno zaključil vsaj en istovrstni referenčni posel. Naročnik bo kot referenčni posel priznal vsak posel, ki je zajemal postavitve sončne elektrarne na kovinski konstrukciji (kot npr. nadstrešek) v velikosti najmanj 2000 m².

DOKAZILO: Ponudnik referenčne posle navede v obrazec OBR-Referenčni posel (Priloga 2). Referenčni posli morajo biti potrjeni s strani naročnika referenčnega posla.

7. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb bo potekalo dne 26. 8. 2025 ob 13.00 uri na naslovu Občina Tišina, Tišina 4, 9251 Tišina v sejni sobi.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov dan odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani občine.

Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija za javno zbiranje ponudb, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oz. o nadaljevanju postopka v roku osmih dni od odpiranja prispelih ponudb.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je opredeljeno v 8. točki tega javnega razpisa.

8. MERILO ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika najvišja ponujena višina nadomestila za podeljeno stavbno pravico nad izhodiščno višino, ki znaša 157.975,00 EUR.

9. SKLENITEV POGODBE

Če izbrani ponudnik v roku 15 dni po pozivu organizatorja in upravljavca javnega zbiranja ponudb ne bo podpisal pogodbe iz razlogov, ki so na njegovi strani, mu organizator in upravljavec javnega zbiranja ponudb lahko rok podaljša, vendar ne več kot 15 dni.

Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, se šteje, da je od ustanovitve stavbne pravice odstopil in organizator in upravljavec javnega zbiranja ponudb varščino zadrži.

Po plačilu 20 % višine nadomestila za ustanovitev stavbne pravice se pri notarju deponira zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice na zemljišču, ki je predmet tega javnega zbiranja ponudb.

9. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe prispele po razpisnem roku ter nedopustne ponudbe bodo izločene, ter se jih ne bo obravnavalo.

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali ponudbo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Občina Tišina lahko kadarkoli ustavi začetni postopek do sklenitve pravnega posla brez vsakršne odškodninske odgovornosti.

10. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za podelitev stavbne pravice je objavljena na spletni strani Občine Tišina.

11. INFORMACIJE IN OGLED ZEMLJIŠČA

Dodatne informacije v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb zainteresirani ponudniki lahko dobijo tako, da svoja vprašanja podajo na e-poštni naslov: obcina@tisina.si.

Vse dodatne informacije in pojasnila lahko zainteresirani ponudniki predmeta razpisa dobijo, na zgoraj navedenem elektronskem naslovu in tel. št. 02/539-17-10.

Ogled zemljišča je možen na podlagi predhodno izkazanega interesa, ki ga ponudnik sporoči naročniku vsaj en delovni dan pred potekom roka za oddajo ponudbe.

V kolikor naročnik v roku ne prejme nobenih prijav zainteresiranih ponudnikov za ogled zemljišča, se le-ta ne izvede.

12. OPOZORILO

Župan lahko brez odškodninske odgovornosti postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo vplačane varščine.

Občina Tišina

Franc Horvat, župan l.r.

PRILOGA 1: Grafični prikaz zemljišč, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb

Slika 1: Grafični prikaz zemljišč



Vir: Poročilo o oceni vrednosti enkratnega nadomestila stavbne pravice, PROCEL76, 30. 1. 2025.

Slika 2: Katarstrski podatki zemljišč

Katastrska občina	Št. parcele	Stanje v naravi (pretežno)	Namembnost (pretežno)	Lastnik
123 TROPOVCI	11	parkirišče	osr. obm. centralnih dej.	1/1 Občina Tišina
123 TROPOVCI	42(1	travnik	osr. obm. centralnih dej.	1/1 Občina Tišina
Skupaj zemljišče		6.331		

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Tisina>.

I. PODATKI O PONUDNIKU**PONUDBNIK**

FIRMA

NASLOV

DAVČNA ŠT.

KONTAKTNA OSEBA ZA OBVEŠČANJE

IME IN PRIIMEK

E-POŠTA

TELEFON

II. PONUJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA PODELJENO STAVBNO PRAVICO

NAZIV POSTAVKE	Skupna ponujena vrednost postavke v EUR brez DDV	Znesek DDV (%)	Skupna ponujena vrednost postavke v EUR z DDV
Ponujena višina nadomestila za podeljeno stavbno pravico za 30 let			

III. IZJAVA O IZPOLNJEVANJU POGOJEV ZA UDELEŽBO:

Predmetna izjava o izpolnjevanju pogojev za udeležbo predstavlja lastno izjavo gospodarskega subjekta, da izpolnjuje vse pogoje za udeležbo.

Spodaj podpisani zakoniti oz. pooblaščen zastopnik gospodarskega subjekta potrjujem, da zgoraj navedeni gospodarski subjekt izpolnjuje vse pogoje za udeležbo v zvezi z oddajo ponudbe za predmeten javni razpis za podelitev stavbne pravice za postavitve sončne elektrarne.

Priloge ponudbe:

- 1. izpisek iz uradnega registra Ajpes glede registracije ponudnika**
- 2. Terminski plan,**
- 3. Potrdilo o plačani varščini,**
- 4. OBR-Referenčni posel**

Datum: _____

Podpis ponudnika:

|

PRILOGA 3: REFERENČNI POSLI GOSPODARSKEGA SUBJEKTA

IZVAJALEC
REFERENČNEGA POSLA

NAROČNIK REFERENČNEGA POSLA

NAZIV POSLA

PREDMET / OPIS POSLA

POGODBENA VREDNOST POSLA V EUR
BREZ DDV

POSEL JE OBSEGAL POSTAVITEV
SONČNE ELEKTRARNE NA KOVINSKI DA / NE
KONSTRUKCIJI (KOT NPR. NADSTREŠEK)

VELIKOST SONČNE ELEKTRARNE VSAJ DA / NE
2000 M²

DATUM ZAKLJUČKA POSLA (zapis v
obliki dd.mm.llll)

OSEBA NAROČNIKA, KI POTRJUJE
REFERENČNI POSEL
NAZIV:
TEL:
E-MAIL:

PODPIS NAROČNIKA: