



Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana

T: 01 478 80 02
F: 01 478 81 23
E: gp.drsi@gov.si
www.dc.gov.si

Številka: 478-6/2019/1
Datum: 26.7.2019

Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) kot upravljavec in **organizator javnega zbiranja ponudb (v nadaljevanju: Direkcija RS za infrastrukturo ali DRSI)**, objavlja:

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb in sedež upravljavca

Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana.

2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb

Predmet zbiranja ponudb je podelitev stavbne pravice na zemljišču s parcelno številko 5833/39, k.o. Bertoki (2604) vključno z ustanovitvijo služnosti poti do zemljišča. Nahaja se na južni strani železniške proge Cepišče Bivje - Koper tovorna. Dovoz poteka iz jugo zahodne strani iz krožišča pri DS Koper – Sermin.

Stavbna pravica se ustanavlja za namen zagotovitve pokritega prostora za vzdrževanje železniških vozil, zaradi česar bo lahko imetnik stavbne pravice postavil montažni objekt na delu zemljišča, ki bo predmet Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

Nepremičnina iz prvega odstavka je v lasti Republike Slovenije in je zemljiškoknjižno urejena in prosta stvarnih bremen. Nepremičnina je v času objave javnega zbiranja ponudb predmet najemne pogodbe. Razveza najemne pogodbe bo začela učinkovati z dnem sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z izbranim ponudnikom.

Stavbna pravica na zemljišču s parcelno številko 5833/39 bo omejena na način, da bo imetniku stavbne pravice prepovedano uporabljati ali kakorkoli posegati v stavbo št. 4765, ki se nahaja na jugovzhodnem delu zemljišča. Imetnik stavbne pravice bo skladno s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice dolžan upravljavcu nepremičnine ter njegovim pooblaščenim osebam brezplačno dopustiti dostop do stavbe št. 4765, njeno uporabo in posege v njo.

3. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Direkcije RS za infrastrukturo v sestavi:



- Simona Zupanič, predsednica komisije
- mag. Suzana Habjanič, članica komisije
- Peter Ozimič, član komisije
- Bojan Tuš, nadomestni član komisije

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

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice z dne 15.05.2019 je izdelal g. Izidor Salobir, univ. dipl. ekon., inž. grad., št. IZS G-0508, sodni cenilec za gradbeništvo – visoke gradnje, št. odločbe 705-79/2010.

Izbrani ponudnik mora najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 51. člena ZSPDSL-1, po katerem se kot povezane osebe 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.

4. Vrsta pravnega posla

Za objekt, ki je predmet podelitve in ustanovitve stavbne pravice se bo za obdobje 15 let na podlagi tega javnega zbiranja ponudb, sklenila pogodba o ustanovitvi stavbne pravice.

Stavbna pravica se lahko po poteku 15 let izjemoma podaljša, če za to obstajajo utemeljeni razlogi.

5. Izhodiščna vrednost

Izhodiščna vrednost nadomestila v skladu s Poročilom o ocenjevanju vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice z dne 15.05.2019 za obdobje 15 let znaša 306.800,00 EUR, pri čemer izhodiščna vrednost predstavlja znesek brez 22% DDV, ki ga plača kupec v enkratnem znesku na celotno vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice za celotno 15-letno obdobje, razen v kolikor bodo izpolnjeni pogoji za plačevanje davka od vsakega obroka, kot izhaja iz nadaljevanja. Izhodiščno nadomestilo predstavlja izklicno ceno v razpisnem postopku, in je bilo določeno na podlagi opravljene cenitve s strani sodnega cenilca in izvedenca za gradbeno stroko ter računovodske vrednosti objekta - g. Izidor Salobir, univ. dipl. ekon., inž. grad., št. IZS G-0508, sodni cenilec za gradbeništvo – visoke gradnje, št. odločbe 705-79/2010.

Ponudbena cena ne sme biti nižja od določene izhodiščne vrednosti. Ponudba, ki bo vsebovala nižjo ponudbeno ceno od določene izhodiščne vrednosti, bo izločena iz postopka.

Direkcija RS za infrastrukturo bo na FURS podala zahtevo za izdajo dovoljenja, da se odmerjeni DDV plačuje od vsakega obroka nadomestila. V primeru izdanega dovoljenja FURS v odločbi določi roke in način plačila davka od vsakega obroka. V tem primeru bo izbrani ponudnik vrednost DDV plačeval od vsakega obroka nadomestila. Če izbrani ponudnik ne plača davka od treh zaporednih obrokov nadomestila, davek zapade v plačilo v celoti.

Ponudba se odda na obrazcu z vsebino iz priloge 1 te objave. Ponudba mora veljati najmanj do 30.09.2019.

6. Način in rok plačila nadomestila

Nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice se plača na naslednji način:

- po sklenitvi pogodbe Direkcija RS za infrastrukturo izda račun za 20% celotnega nadomestila, upoštevajoč celotno trajanje stavbne pravice s plačilnim rokom 30. dan od izdaje računa. Uspelemu ponudniku se varščina vračuna v vrednost prvega obroka nadomestila za ustanovitev stavbne pravice. Po plačilu Direkcija RS za infrastrukturo izda zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice v korist izbranega ponudnika. Plačilo prvega obroka v določenem roku je bistvena sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. Če ponudnik prvega obroka ne bo plačal v določenem roku in na dogovorjen način in tudi ne v dodatnem roku, ki ga določi upravljavec v pozivu na plačilo, je pogodba razvezana po samem zakonu.
- preostalih 80% se razdeli na 179 enakih mesečnih obrokov, za katere Direkcija RS za infrastrukturo račun izda v tekočem mesecu za pretekli mesec, s plačilnim rokom 30. dan od izdaje računa.

7. Pregled ponudb in izbira ponudnika ter sklenitev pogodbe :

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo skupno vrednost nadomestila za celotno obdobje 15 let, ki bo višja od izhodiščne vrednosti, kot izhaja iz priloženega Poročila.

V kolikor bo v roku prispelo več enakih najugodnejših ponudb, bodo organizirana dodatna pogajanja. Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni na pogajanjih, so zavezujoči.

Izbrani ponudnik bo moral skleniti pogodbo v roku 15 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko DRSI podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. V kolikor ponudnik še v dodatnem roku ne sklene pogodbe, se bo štelo, da je ponudnik od ponudbe odstopil, DRSI pa ima pravico zadržati vplačano varščino.

V tem primeru se stavbna pravica ponudi drugemu najugodnejšemu ponudniku. Vse stroške v zvezi z ustanovitvijo stavbne pravice (overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo) plača izbrani ponudnik.

Pred oddajo ponudbe se šteje, da so si ponudniki podrobno ogledali stanje nepremičnine, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ne bodo upoštevane. Direkcija RS za infrastrukturo ne jamči za izmero površine,

niti za njen namen uporabe. Ponudnik sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta stavbne pravice.

8. Višina varščine

Varščina za sodelovanje v postopku javnega zbiranja ponudb znaša 10% vrednosti izhodiščnega nadomestila, kar zneso 30.680,00 EUR (z besedo trideset tisoč šeststoosemdeset in 00/100 evrov).

Dokazilo o plačilu varščine v višini 30.680,00 EUR je obvezna sestavina ponudbe. Nakazilo varščine se izvede v proračun RS, št. 01100-6300109972, sklic 18 24317-2010003, z navedbo namena nakazila: Javno zbiranje ponudb št. 478-6/2019/1.

Neuspelim ponudnikom bo varščina z dopisom preko postavke tipa 19 brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po izboru ponudnika.

Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe ali ne plača prvega obroka nadomestila, se 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 imetniki stavbne pravice na zemljiščih v Republiki Sloveniji.

Rok za prejem ponudbe je 20 dni od objave na spletni strani Direkcije RS za infrastrukturo.

Ponudnik mora na elektronski naslov: gp.dr.si@gov.si ali s priporočeno pošiljko na naslov: Direkcija RS za infrastrukturo, Kopitarjeva ulica 5, 2000 Maribor ali osebno v vložišče, z nazivom zadeve: JAVNO ZBIRANJE PONUDB zadeva št. 478-6/2019/1, poslati ponudbo z vsemi njenimi obveznimi sestavinami.

10. Obvezne sestavine ponudbe

Da bo ponudba popolna, mora ponudnik prikazati in oddati, oziroma priložiti, naslednje podatke, dokumente in izjave:

- dokazilo oziroma potrdilo o vplačani varščini v višini 10% od celotne vrednosti izhodiščnega nadomestila;
- izpolnjen, lastnoročno podpisan in poskeniran obrazec (PRILOGA 1), ki je priloga te objave ter
- kopijo osebne izkaznice podpisnika ponudbe, ki naj skladno s 4. členom Zakona o osebni izkaznici (Uradni list RS, št. 35/11) vsebuje tudi oznako: KOPIJA.

Direkcija RS za infrastrukturo si pridržuje pravico preveriti resničnost izjav s pridobitvijo podatkov iz uradnih evidenc.

Če je ponudba oddana po elektronski pošti, se šteje, da je pravočasna, če je poslana najkasneje do 19.08.2019 do 10.00 ure.

Če je ponudba poslana s priporočeno pošiljko po navadni pošti ali oddana osebno na vložišče Direkcije RS za infrastrukturo, Kopitarjeva ulica 5, 2000 Maribor, se šteje, da je pravočasna, če ne glede na način pošiljanja prispe v vložišče najkasneje do 19.08.2019 do 10.00 ure.

Ponudba, ki bo oddana s priporočeno pošiljko po navadni pošti ali oddana osebno na vložišče Direkcije RS za infrastrukturo po navedenem roku za oddajo ponudbe, bo kot nepravočasna izločena in bo neodprta vrnjena na ponudnikov naslov na ovojnici, oziroma v kolikor bo ponudba oddana po navedenem roku za oddajo ponudbe po elektronski pošti bo kot nepravočasna izločena.

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo na Direkciji RS za infrastrukturo, Kopitarjeva ulica 5, 2000 Maribor, v sejni sobi, pritličje in sicer dne 22.08.2019 ob 10.00 uri.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov.

V primeru, da bo komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje vse obvezne sestavine, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo v smislu tretjega odstavka 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), bo ponudnik pozvan na dopolnitev, razen v primeru iz prejšnjega odstavka, torej, da ponudbi ni priloženo potrdilo o plačilu varščine. Rok za dopolnitev ponudbe bo 5 dni od prejema poziva za dopolnitev.

V kolikor ponudnik v postavljenem roku ne dopolni ponudbe se ponudba takega ponudnika izloči.

11. Druzi pogoji

Imetnik stavbne pravice je dolžan pred prenehanjem stavbne pravice zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje, razen v kolikor Direkcija RS za infrastrukturo v času trajanja stavbne pravice ugotoviti potrebo po ohranitvi objekta. V tem primeru bo imetnik stavbne pravice o zahtevi za ohranitev objekta obveščen v pisni obliki.

Za vsa vlaganja v objekt, ki bo grajen na podlagi podeljene stavbne pravice, ki povečujejo vrednost objekta, prevzema imetnik podeljene stavbne pravice vso odgovornost glede financiranja, stroškov in izvedenih del.

Imetnik stavbne pravice je dolžan od dneva podpisa pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice dalje plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na nepremičnino, na kateri je pridobil stavbno pravico.

Imetnik stavbne pravice je dolžan zemljišče uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar, tako, da jo vzdržuje v uporabnem stanju in s tem v zvezi nosi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne in druge morebitne stroške.

Imetnik stavbne pravice od dneva podpisa pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljišču ali zgradbi, ki je predmet pogodbe oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišča oziroma zgradbe.

DRSI povrne imetniku stavbne pravice nadomestilo v skladu s 263. členom Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13).

Podlaga za nastanek stavbne pravice je pogodba o ustanovitvi stavbne pravice pri čemer pa stavbna pravica dejansko nastane šele z vpisom v zemljiško knjigo.

12. Zapisnik o oddanih ponudbah

DRSI sestavi zapisnik z osnovnimi podatki o oddanih ponudbah, skladno z drugim odstavkom 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in ga vročil vsem ponudnikom, ki bodo oddali pravočasne ponudbe.

O izbiri najugodnejšega ponudnika bo DRSI po opravljeni analizi ponudb in morebitnih dodatnih pogajanjih – obvestila vse ponudnike, ki so sodelovali v javnem zbiranju ponudb.

13. Navedba o morebitnem obstoju predkupne pravice:

DRSI izjavlja, da ne obstaja predkupna pravica na predmetu ustanovitve stavbne pravice.

14. Objava obvestila posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov (GDPR)

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Direkcije RS za infrastrukturo je objavljeno na spletni strani: http://www.di.gov.si/si/o_direkciji_rs_za_infrastrukturo/varstvo_osebnih_podatkov/.

15. Ogled in kontaktna oseba

Za dodatne informacije z zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb ter ogledom se lahko ponudniki obrnejo na: Peter Ozimič, tel.: 02/2341-470 oz. e-pošta: peter.ozimic@gov.si.

16. Opozorilo o pravici do ustavitve postopka:

DRSI kot upravljavec zemljišča si pridržuje pravico postopek ustanovitve stavbne pravice v katerikoli fazi do podpisa pogodbe ustaviti in razpis zaključiti brez izbora, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

Pripravila:

Simona Zupanič, univ.dipl.prav.

Zupanič

mag. Suzana Habjanič
vodja Oddelka za GJS

mag. Dejan Jurkovič
Vodja Sektorja za železnice

Po pooblastilu
Goran Korošec, univ. dipl. gosp. inž.

Priloge: Priloga št. 1 - Obrazec ponudbe

Priloga št. 2 - Poročilo o ocenjevanju vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice z dne 15.05.2019



Damir Topolko
direktor

Topolko