

Številka: 401-94-786/2020

Datum: 22.9. 2020

Družba Slovenski državni gozdovi, d.o.o. (SiDG, d.o.o.), Rožna ulica 39, 1330 Kočevje, na podlagi tretjega odstavka 19. člena Zakona o gospodarjenju z gozdovi v lasti Republike Slovenije (ZGGLRS, Uradni list RS, št. 9/16), 49. in 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), ter 16., 17. in 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), objavlja

## JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE

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

Slovenski državni gozdovi, d.o.o. (SiDG, d.o.o.), Rožna ulica 39, 1330 Kočevje.

### 2. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet javnega zbiranja ponudb je ustanovitev do največ 15 stavbnih pravic, s pravno vsebino, kakor je določena s Stvarnopravnim zakonikom (pravica uporabljati in uživati nepremičnino), z izključnim namenom postavitve vetrnih elektrarn (stojišča s pripadajočo infrastrukturo) na parceli št. 1495/6 k.o. 725 – Kot, izključno na delih parcele, ki so v uradnih evidencah GURS opredeljeni z dejansko rabo gozd (20 – gozdno zemljišče).

Površina posamezne stavbne pravice znaša 900 m<sup>2</sup> (30 metrov pravokotno na vsako stran s središčem v koordinatni točki). Izbrani najugodnejši ponudnik na podlagi izvedenega javnega zbiranja ponudb bo imel na razpolago 6 – mesečni rok od izdaje sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika za predlaganje maksimalno 15 koordinatnih točk, za katere bo v tem roku pridobil soglasje Zavoda za gozdove v skladu z 21. členom Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101-13 – ZDavNepr, 17/14, 22/14 – odl.US, 24/15, 9/16 – ZGGLRS in 77/16), na katerih bo s soglasjem obeh pogodbenih strank v določeni površini 900 m<sup>2</sup> na delih parcele št. 1495/6 k.o. 725 – Kot pridobil pravico do pogodbene ustanovitve stavbne pravice. Vse koordinatne točke s pridobljenimi soglasji Zavoda za gozdove mora izbrani ponudnik kot pogoj za sklenitev pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice upravljavcu znotraj zgoraj določenega roka predložiti v enotnem (enkratnem) predlogu.

Posamezne stavbne pravice se ustanovijo za obdobje 30 let od sklenitve pogodbe.

Na površini stavbne pravice lahko uspešni ponudnik oz. investitor postavi vetrne elektrarne takih nazivnih moči, višine stolpa ter drugih tehničnih specifikacij, kakor jih bo omogočalo pridobljeno in veljavno gradbeno dovoljenje, na podlagi katerega lahko investitor začne z gradnjo.

### 3. Ponudbena cena in višina varščine

Ponudnik mora v svoji ponudbi navesti ponujeno ceno (vrednost) za vzpostavitev 1 stavbne pravice oz. postavitve 1 vetrne elektrarne. Ponudbena cena torej velja za ustanovitev 1 stavbne pravice površine 900 m<sup>2</sup> na delih parcele št. 1495/6 k.o. 725 – Kot in ki potem velja za vsako od nadaljnjih usklajenih in ustanovljenih (realiziranih) stavbnih pravic (do maksimalno 15).

Izhodiščna oz. najmanjša ponudbena cena (vrednost) za ustanovitev 1 stavbne pravice znaša 10.000,00 € brez vračunanega davka na dodano vrednost ter morebitnih drugih davkov. Najnižji znesek, za katerega je mogoče zvišati izhodiščno ponudbeno ceno, znaša 1.000,00 €.

Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja s tremi najugodnejšimi ponudniki glede na ponujeno ceno, s katerimi se doseže končna pogodbeno vrednost in izbere najugodnejši ponudnik oz. sklenitelj pogodbe. Dodatna pogajanja bodo obvezno izvedena v primeru, če ponujena cena najugodnejšega ponudnika ne bo odstopala od ponujene cene drugega najugodnejšega ponudnika za več kot 10%. Dodatna pogajanja se lahko izvedejo tudi na način, da se najugodnejše tri ponudnike pozove, da v določenem roku predložijo nove ponudbe v zaprti ovojnici; na tak način se lahko dodatna pogajanja izvedejo največ dvakrat. Cene, ponujene na pogajanjih, so zavezujoče. Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla brez odškodninske odgovornosti odstopi od pogajanj.

Varščina za udeležbo v javnem zbiranju ponudb znaša 10.000,00 € in jo je potrebno plačati najkasneje **do vključno ponedeljka, 26. oktobra 2020**, na poslovni račun SiDG, št. TRR: SI56 1910 0001 1368 648, odprt pri Deželni banki Slovenije, d.d., sklic: 231005, z navedbo namena nakazila: »Javno zbiranje ponudb – ustanovitev stavbnih pravic za postavitev vetrnih elektrarn na parceli št. 1495/6 k.o. 725 – Kot«. Najugodnejšemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v pogodbeno vrednost, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 15 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

Potrdilo o vplačani varščini je potrebno priložiti ponudbi, sicer je ponudba neveljavna.

Če najugodnejši ponudnik v postavljenih rokih ne sklene pogodbe ali ne plača nadomestila, se varščina zadrži. Varščina se zadrži tudi v primeru, če se stranka po vplačilu zneska varščine ne prijavi na razpis za javno zbiranje ponudb ali če prijavo pošlje prepozno in je iz tega razloga izločena iz postopka.

#### 4. Sklenitev pogodbe, plačilo kupnine in druge obveznosti

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena pogodba o ustanovitvi stavbnih pravic v roku 15 dni od predložitve enotnega (enkratnega) predloga koordinatnih točk za postavitve vetrnih elektrarn in priloženih soglasij Zavoda za gozdove (gl. drugi odstavek 2. točke tega razpisa).

Izbrani ponudnik mora v 15. dneh od poziva k podpisu pogodbe podpisati pogodbo o ustanovitvi stavbnih pravic. V kolikor niti v s strani upravljavca fakultativno podaljšanem 15 dnevnom roku ne podpiše pogodbe, pripade varščina upravljavcu, ki si pridržuje pravico povabiti k sklenitvi pogodbe drugega najugodnejšega ponudnika.

Vplačana varščina izbranega ponudnika, ki se sicer všteje v pogodbeno vrednost, se zadrži tudi v primeru, če ponudnik v 6 – mesečnem roku iz drugega odstavka 2. točke tega razpisa ne predlaga nobene koordinatne točke za postavitve vetrne elektrarne, na kateri bi se ustanovila stavbna pravica, oz. zanj ne pridobi zahtevanega soglasja Zavoda za gozdove.

Celotno nadomestilo za ustanovitev stavbnih pravic mora izbrani ponudnik na sporočeni poslovni račun družbe plačati v 30 dneh po sklenitvi pogodbe, kar je bistvena sestavina pravnega posla. Pogodba se šteje za sklenjeno, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbnih pravic bo upravljavec nepremičnine izročil drugi pogodbeni stranki v posebni listini po plačilu celotnega nadomestila.

Izbrani ponudnik oz. sklenitelj pogodbe nosi obveznost plačila vseh potrebnih davščin, upravnih pristojbin, stroškov vpisa stavbnih pravic v zemljiško knjigo ter vseh morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo ali realizacijo pogodbe.

#### 5. Drugi pogoji javnega zbiranja ponudb in pravnega posla

Organizator javnega zbiranja ponudb lahko v skladu z zakonodajo (četrti odstavek 49. člena ZSPDSLS-1) do sklenitve pravnega posla, postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti. V takem primeru se tudi morebitnemu že izbranemu ponudniku vrne vplačana varščina (namesto vštetja v pogodbeno vrednost).

Na razpisu lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki izpolnjujejo pogoje za pridobivanje nepremičnin na območju Republike Slovenije po veljavnih predpisih. Kot ponudniki v postopku javnega zbiranja ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije za vodenje postopka javnega zbiranja ponudb družbe SiDG d.o.o. ter z njimi povezane osebe (šesti in sedmi odstavek 51. člena ZSPDSLS-1).

Komisija za vodenje postopka javnega zbiranja ponudb je sestavljena iz naslednjih članov, zaposlenih v družbi:

- Šeherezada Delić, vodja Sektorja za nepremičnine, predsednica komisije;
- Damir Marinč, vodja Oddelka za nepremičnine in kartografijo, član;
- Lana Ferhatbegović, pravnica, članica.

Ponudba posameznega ponudnika na podlagi javnega zbiranja ponudb je veljavna in obvezujoča do izdaje sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika, ponudba najugodnejšega ponudnika pa je veljavna in obvezujoča do izteka 6 – mesečnega roka iz 2. točke tega razpisa.

Izbrani ponudnik oz. sklenitelj pogodbe je v celoti, tudi v smislu poslovnega rizika, odgovoren za pridobitev gradbenega dovoljenja ter vseh potrebnih upravnih in drugih dovoljenj ter soglasij za dejansko izvedbo investicije za postavitev posameznih vetrnih elektrarn na lokacijah, na katerih bo ustanovljena stavbna pravica. Družba SiDG, d.o.o., kot upravljavec parcele št. 1495/6 k.o. 725 – Kot v imenu in za račun lastnika Republike Slovenije, se zavezuje in je odgovorna zgolj za pogodbeno ustanovitev in zemljiškopravno izvedbo stavbnih pravic na usklajenih mikrolokacijah iz druge točke tega razpisa in ne daje nobene garancije (pogoji glede prostorske ureditve z ustrežno namensko rabo lokacij stavbne pravice ipd.) ali prevzema pravno, odškodninsko ali kakršnokoli drugo odgovornost za pridobitev gradbenega dovoljenja ter vseh potrebnih upravnih in drugih dovoljenj ter soglasij.

Družba se, v kolikor bo to za izvedbo investicije potrebno, zavezuje na parcelah v lasti Republike Slovenije in v njenem upravljanju (dejanska raba gozd) z izbranim ponudnikom skleniti pogodbe o ustanovitvi stvarnih služnosti za vsako od podeljenih stavbnih pravic v korist gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih vetrnih elektrarn pod pogoji pridobitve vseh potrebnih dovoljenj in soglasij s strani pristojnih institucij (Zavod za gozdove Slovenije itd.) za določeno traso poteka služnosti ter v skladu z veljavnim Sklepom o načinu zaračunavanju nadomestil in drugih stroškov za vzpostavitev stvarnih pravic in izdajo soglasij (št. 100-504-1/2019), ki ga je družba sprejela dne 14.1. 2019.

Po izteku 30 – letnega obdobja veljavnosti stavbne pravice na podlagi sklenjene pogodbe je možno bodisi sporazumno podaljšanje veljavnosti pogodbe pod na novo postavljenimi ekonomskimi pogoji ter ob enakih pravnih pogojih, bodisi je imetnik stavbne pravice dolžan odstraniti postavljene objekte (vetrne elektrarne) in v največji možni meri vzpostaviti prejšnje stanje nepremičnine.

## 6. Obvezne sestavine ponudbe

Ponudba mora vsebovati:

- firmo ponudnika oz. ime in priimek ponudnika ter naslov sedeža ponudnika oz. stalnega bivališča ponudnika,
- potrdilo o plačilu varščine,



- matično in davčno številko ponudnika, številko TRR in ime banke,
- ponujeno ceno za vzpostavitev ene stavbne pravice (brez davščin),
- kontaktno osebo ponudnika in njegovo telefonsko številko,
- navedbo, da je ponudba veljavna najmanj 90 dni od dneva odpiranja ponudb,
- izjavo, da ponudnik ni povezana oseba po 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1 (v prilogi razpisa).

Ponudba mora biti predložena z izpolnitvijo posebnega obrazca, ki je priloga tega razpisa, podpisana s strani odgovorne osebe ponudnika ter žigosana, v kolikor ponudnik posluje z žigom.

## 7. Rok za oddajo ponudbe

Rok za oddajo ponudbe je **torek, 27. oktobra 2020**; za pravočasne se bodo štele vse ponudbe, ki bodo do vključno tega dne oddane neposredno v vložišče družbe Slovenski državni gozdovi d. o. o., Rožna ulica 39, 1330 Kočevje ali bodo do vključno tega dne poslani na naslov družbe s priporočeno pošiljko. Na pošiljki mora biti pripis: »NE ODPIRAJ - JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA USTANOVITEV STAVBNIH PRAVIC NA PARCELI št. 1495/6 k.o. 725 – Kot«.

Ponudbe, predložene ali prejete po izteku roka, bodo izločene iz postopka.

## 8. Javno odpiranje ponudb

Javno odpiranje ponudb bo v **petek, 30. oktobra 2020, ob 10.00 uri**, v prostorih družbe SiDG d.o.o., na naslovu: Rožna ulica 39, 1330 Kočevje.

Pri odpiranju ponudb lahko sodelujejo ponudniki, njihovi zakoniti zastopniki in pooblaščenici s pooblastilom, ki ga morajo predložiti komisiji pred začetkom postopka. Vsakega ponudnika lahko pri odpiranju ponudb zastopata največ dve osebi.

Pravočasno prispele ponudbe ter morebitna dodatna pogajanja bo obravnavala oz. izvajala komisija za vodenje postopka javnega zbiranja ponudb iz 5. točke tega razpisa, imenovana s posebnim sklepom s strani posloводства družbe. Le-ta bo vse ponudnike o izboru obvestila najkasneje v roku 8 dni od dneva javnega odpiranja ponudb oz. od dneva zaključka morebitnih dodatnih pogajanj in sicer po elektronski pošti.

## 9. Dodatne informacije o razpisu in nepremičnini

Vsa dodatna pojasnila in informacije glede pogojev javnega zbiranja ponudb ter sami nepremičnini lahko zainteresirani pridobijo osebno na naslovu Rožna ulica 39, 1330 Kočevje, ali po elektronski pošti: [pravni.promer@sidg.si](mailto:pravni.promer@sidg.si)

V Kočevju, dne 22.9. 2020

**Samo MIHELIN**  
začasní direktor



**SIDG**  
Slovenski državni gozdovi, d. o. o.  
Rožna ulica 39  
SI-1330 Kočevje

1

Priloge:

- Obrazec za prijavo na javno zbiranje ponudb;
- Izjava o nepovezanosti po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.