

Številka: SMZ-1/2025_01

Datum: ~~7~~14. 4. 2025

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE
na nepremičnini/ah za namen postavitve naprav za proizvodnjo električne energije iz
sončne energije (razpis).**

1. Naziv in sedež upravljavca/naročnika javnega zbiranja ponudb:

Javne službe Ptuj, d.o.o., Ul. heroja Lacka 3, 2250 Ptuj, matična številka: 3441890000, davčna številka: SI92851525.

2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb:

Javne službe Ptuj, d.o.o., po izvedenem strokovnem dialogu na podlagi Poziva zainteresirani javnosti k sodelovanju v dialogu v zvezi z zapiranjem odlagališča CERO Gajke, št. SMZ-1/2025, z dne 9. 1. 2025, nameravajo v predmetnem postopku zbiranja ponudb, v korist imetnika, ustanoviti stavbno pravico na nepremičninah parc. št. 5/14, 5/17, 5/19 in 5/20 vse k. o. 402 Spuhlja – v izmeri cca. 4 ha. Stavbna pravica se ustanavlja za namen postavitve naprav za proizvodnjo električne energije iz sončne energije oz. za potrebe izgradnje oz. postavitve sončne elektrarne oz. fotonapetostne naprave s pripadajočo opremo, vključno z dostopom za potrebe tekočega delovanja in vzdrževanja.

Predmet ustanovitve stavbne pravice so nepremičnine, ki so v lasti Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

Zemljiškoknjižno stanje glede predmetne nepremičnine je urejeno.

Stavbna pravica nastane z dnem vpisa v zemljiško knjigo in se ustanavlja za čas oz. obdobje 30 let.

V naravi se na zemljišču parc. št. 5/14, 5/17, 5/19 in 5/20, vse k. o. 402, nahaja objekt odlagališče nenevarnih komunalnih odpadkov Cero Gajke v Mestni občini Ptuj (v nadaljevanju: odlagališče Cero Gajke), ki je v postopku končnega zapiranja.

Odlagališče na podlagi 233. člena Zakona o varstvu okolja (ZVO-2; Uradni list RS, št. [44/22](#), [18/23](#) – ZDU-10, [78/23](#) – ZUNPEOVE, [23/24](#) in 21/25) deluje v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja v Mestni občini Ptuj in je kot objekt oziroma naprava, potrebna za izvajanje gospodarske javne službe varstva okolja, infrastruktura lokalnega pomena.

Odlagališče je v postopku zapiranja, spodnji del odlagalnega polja je v času nastajanja bil pripravljen v skladu z zakonodajnimi okvirji, to pomeni, da je dno odlagališča prekrito z neprepustno folijo. Vse izcedne vode, ki pronicajo skozi odlagalno telo, pa se zbirajo v drenažnih ceveh in se nato odvajajo v kanalizacijo. Predhodno se te vode prečistijo na lastni čistilni napravi. Po zaprtju samega odlagališča pa bo potrebno na podlagi 46. in 54. člena Uredbe o odlagališčih odpadkov (Uradni list RS, št. 10/14, 54/15, 36/16, 37/18, 13/21 in 44/22) zaprto odlagališče spremljati še 30 let po pridobitvi okoljevarstvenega dovoljenja za zaprto odlagališče (upravljavec bo izvajal monitoringe, spremljal izvajanje rednih pregledov stanja telesa zaprtega odlagališča,...).

Obratovanje odlagališča se je zaključilo konec leta 2022.

Upravljavce odlagališča so Javne službe Ptuj, d.o.o., javno podjetje v lasti Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

Javne službe Ptuj, d.o.o., si bodo na predmetni nepremičnini parc. št. 5/14, 5/17, 5/19 in 5/20, vse k. o. 402 pridržale služnostno pravico izvajanja obratovalnega monitoringa zaprtega odlagališča, redne preglede stanja telesa zaprtega odlagališča in opravljanje drugih meritev, ki jih določa Uredba o odlagališčih odpadkov (Uradni list RS, št. 10/14, 54/15, 36/16, 37/18, 13/21 in 44/22 – ZVO-2).

3. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe

Ustanovitev stavbne pravice se izvaja po metodi javnega zbiranja ponudb.

Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, je pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, katero bodo Javne službe Ptuj, d.o.o., sklenile v korist izbranega ponudnika, ki pridobi stavbno pravico za izgradnjo sončne elektrarne.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora biti z izbranim ponudnikom sklenjena v roku 10 dni po pozivu upravljavca k sklenitvi posla. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 8 dni. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, lahko upravljavec izbere drugega najugodnejšega ponudnika.

Za nastanek stavbne pravice se poleg veljavnega zavezovalnega pravnega posla (pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice), iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, zahteva tudi razpolagalni pravni posel (intabulacijska klavzula), in sicer v obliki zemljiškoknjižnega dovolila in vpisa v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe o stavbni pravici, ustanovitelj stavbne pravice pa ga izroči imetniku stavbne pravice v roku 8 dni **po prejemu oz. plačilu celotnega nadomestila**. Nadomestilo za stavbno pravico znaša **1.000.000,00 EUR**.

Plačilo v roku je bistvena sestavina pogodbe.

4. Komisija za izvedbo postopka:

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Javnih služb Ptuj, d.o.o., v sestavi:

- mag. Alen Hodnik, predsednik komisije,
- Alen Jevtović, član komisije,
- Andrej Trunk, član komisije,
- Franci Voglar, član komisije,
- Svetlana M. Zupanič, članica komisije.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni.

5. Vrednost nadomestila in ponudbena vrednost:

Namen tega zbiranja ponudb je zagotoviti sredstva za zapiranje odlagališča. Izbrani ponudnik s tem pridobi pravico postavitve naprav za proizvodnjo električne energije iz sončne energije (v nadaljevanju: sončne elektrarne) za obdobje 30 let, na podlagi stavbne pravice. Izbrani imetnik stavbne pravice plača upravljavcu nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice v višini 1.000.000,00 EUR brez vključenega 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača izbrani ponudnik.

Upravljavec nadomestilo vrača imetniku stavbne pravice v obdobju petih (5) let, 2 x na leto (10 enakih obrokov v petih letih), s pričetkom s 1. 1. 2026.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je ponudba z najnižjim zahtevanim zneskom skupnega vračila nadomestila, ki ga bo upravljavec vračal 2x (v dveh obrokih) na leto v obdobju petih let, v enakih obrokih.

Po preteku petletnega obdobja, šteto od 1. 1. 2026 in plačila zahtevanega vračila, določenega v izbrani ponudbi, upravljavec do izbranega ponudnika, imetnika stavbne pravice, nima iz naslova vračila plačanega nadomestila nobenih obveznosti več.

Z oddajo ponudbe je izbrani ponudnik zavezan k plačilu nadomestila v višini 1.000.000,00 EUR, pri vračilu nadomestila pa je z oddajo ponudbe zavezan zahtevati od upravljavca le vračilo zneska v višini, kot ga je sam določil v ponudbi – priloga 1, v razdelku z nazivom **Višina zahtevanega vračila nadomestila**, ki ne sme biti višje od 1.000.000,00 EUR.

Ponudba se odda na obrazcu - **priloga 1** (OBR-1), ki je sestavni del tega zbiranja ponudb.

Rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo je minimalno do dne 30. 9. 2025.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice bo določala, da je imetnik stavbne pravice dolžan v določenem roku plačati navedeno nadomestilo v celoti, upravljavcu na njegov TRR.

6. Oblika in pogoji, pod katerimi se predloži ponudba ter rok za prejem ponudbe:

Ponudbo za ustanovitev stavbne pravice lahko oddajo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin oziroma izpolnjujejo zakonske pogoje za pridobitev stavbne pravice na nepremičnini v Republiki Sloveniji in izpolnjujejo pogoje iz tega Razpisa.

Ponudnik mora **najkasneje do 1623. 4. 2025** na naslov Javne službe Ptuj, d.o.o., Ul. heroja Lacka 3, 2250 Ptuj, z nazivom zadeve »Ponudba za ustanovitev stavbne pravice v zadevi SMZ-1/2025_01 – **NE ODPIRAJ**« dostaviti:

1. izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec (OBR-1), ki je **Priloga 1** te objave;
2. krajši terminski načrt realizacije projekta, ki ga ponudnik pripravi na lastnem obrazcu oz. dokumentu. Kot začetni datum terminskega načrta se šteje datum sklenitve pogodbe o stavbni pravici. Kot končni datum realizacije projekta se šteje datum postavitve sončne elektrarne;
3. finančni načrt za vračilo nadomestila za stavbno pravico.

Ponudnik mora ob oddaji ponudbe izpolnjevati tudi naslednje pogoje:

1. ponudnik ni v osebni stečajni ali nad gospodarskim subjektom ni začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja in postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, in njegovih sredstev ali poslovanja ne upravlja upravitelj ali sodišče in njegove poslovne dejavnosti začasno niso ustavljene;
2. ima plačane vse davke in prispevke;
3. v zadnjih šestih mesecih ni imel(a) blokiranega transakcijskega računa (TRR),
4. ima poravnane oziroma plačane vse obveznosti do Mestne občine Ptuj in Javnih služb Ptuj, d.o.o.

Kakršnekoli priloge k ponudbi, ki niso zahtevane s strani upravljavca ali spremembe OBR-1, ne bodo upoštevane.

Ponudba je lahko do navedenega roka, v poslovnem delovnem času upravljavca, oddana tudi osebno, v sprejemni pisarni Javnih služb Ptuj, d.o.o., Ul. heroja Lacka 3, 2250 Ptuj.

Če je ponudba poslana po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana na pošto priporočeno, in sicer najkasneje zadnji dan roka za prejem ponudbe. Če je prijava poslana po navadni pošti, se šteje, da je pravočasna, če prispe na naslov organizatorja najkasneje do 15:00 ure zadnjega dne roka za prejem ponudbe.

Ponudbe, predložene po izteku roka, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno zbiranje ponudb, izločene iz postopka ter se jih ne bo obravnavalo.

Nadalje bodo iz postopka izločene tudi ponudbe ponudnikov, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz vseh točk tega razpisa.

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo na Javnih službah Ptuj, d.o.o., Ul. heroja Lacka 3, 2250 Ptuj, v sejni sobi podjetja, in sicer: **dne 1825. 4. 2025 s pričetkom ob 09.00 uri.** Če se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov dan odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani upravljavca.

Za ponudnike udeležba pri odpiranju ponudb ni obvezna. Ponudniki in predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom, pooblaščenci pa tudi s pisnim pooblastilom ponudnika.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov e-naslov najkasneje v roku 20 dni po zaključenem zbiranju ponudb.

Če najugodnejši ponudnik v roku ne plača (v celoti) nadomestila za stavbno pravico, pogodba o ustanovitvi stavbne pravice preneha veljati (v skladu z določili pogodbe).

7. Sklenitev pogodbe:

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice bo sklenjena s ponudnikom oz. interesentom, ki bo ponudil vračilo nadomestila v najnižjem skupnem znesku in bo izpolnjeval ostale pogoje iz tega vabila/razpisa.

V kolikor bo v roku prispelo več enakih ponudb z izpolnjenimi pogoji iz tega vabila se bodo po prejemu ponudb:

- pozvali vsi najugodnejši ponudniki k oddaji nove ponudbe;
- opravila z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja o višini vračila nadomestila v najnižjem skupnem znesku za stavbno pravico in o drugih pogojih pravnega posla z namenom nižanja vrednosti zneska vračila nadomestila ter izbora najugodnejšega ponudnika. Z oddajo ponudbe je ponudnik zavezan k plačilu nadomestila v višini 1.000.000,00 EUR, pri vračilu nadomestila pa je z oddajo ponudbe zavezan zahtevati od upravljavca le znesek, kot ga je določil v ponudbi – priloga 1, v razdelku z nazivom **Višina zahtevanega vračila nadomestila**, ali
- opravila med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer se za izklicno ceno oz. višino zahtevanega vračila določi znesek, ki so ga v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora biti z izbranim ponudnikom sklenjena v roku 10 dni po pozivu upravljavca k sklenitvi posla. V primeru, da izbran interesent oziroma ponudnik

v danem roku ne sklene pogodbe, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 8 dni, ali pa pogodbo sklene z naslednjim najugodnejšim ponudnikom (interesentom) oziroma odstopi od sklenitve posla.

8. Način in rok plačila nadomestila

Nadomestilo se plača v enkratnem znesku v roku 30 dni od datuma izstavitve računa, ki ga bodo Javne službe Ptuj, d.o.o., izstavile po sklenitvi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, in sicer na transakcijski račun številka SI56 3300 0000 2978 861, s sklicno številko, navedeno na računu, ki ga izda ustanovitelj stavbne pravice.

Plačilo celotnega nadomestila v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla, zato je v primeru, če imetnik stavbne pravice nadomestila ne bo plačal v roku in na način iz prejšnjega odstavka in tudi ne v dodatnem roku, ki ga določi upravljavec v pozivu na plačilo, pogodba razvezana po samem zakonu. Upravljavec pa v tem primeru lahko izbere drugega najugodnejšega ponudnika.

9. Podrobnejši pogoji za udeležbo na javnem zbiranju ponudb in posebnosti pravnega posla:

V predmetnem postopku lahko sodelujejo pravne osebe in samostojni podjetniki, kot nosilci dejavnosti, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin oziroma izpolnjujejo zakonske pogoje za pridobitev stavbne pravice na nepremičnini v Republiki Sloveniji.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije v smislu, kot ga določa 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljenjeni partnerski zvezi ali v 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 v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije 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.

Sončna elektrarna oz. naprava za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (sončne energije), ki jo bo postavil oziroma namestil najugodnejši ponudnik mora primarno služiti za potrebe skupinske samooskrbe prednostno namenjeno občanom Mestne občine Ptuj (t.i. lokalna sončna skupnost).

Vse stroške v zvezi z ustanovitvijo stavbne pravice (davčne pristojbine, notarske overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo vse morebitne druge stroške) plača interesent oz. imetnik stavbne pravice.

Na nepremičnini bo stavbna pravica ustanovljena po načelu **videno – kupljeno**, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ne bodo upoštevane. Upravljavec ne jamči za izmere površin, niti za njihov namen uporabe. Ponudnik sam

prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta ustanovitve stavbne pravice.

Imetnik stavbne pravice bo moral po prenehanju pogodbenega razmerja in izbrisu stavbne pravice kakršenkoli (nelegalen) objekt odstraniti in na zemljišču vzpostaviti stanje, kot je bilo pred postavitvijo objekta.

Imetnik stavbne pravice od dneva podpisa pogodbe o stavbni pravici odgovarja za vso škodo, ki bi nastala upravljavcu in lastniku nepremičnin in/ali tretjim osebam, na zemljišču, ki je predmet pogodbe.

Imetnik stavbne pravice prevzema morebitno odgovornost za zavarovanje nepremičnin, ki je predmet stavbne pravice.

Imetnik stavbno pravico ne sme obremeniti z zastavno pravico. Prenos stavbne pravice na tretjo osebo je možen le, če imetnik pridobi izrecno predhodno pisno dovoljenje upravljavca nepremičnine.

V pogodbi bo navedeno tudi določilo, da upravljavec/ustanovitelj stavbne pravice imetniku stavbne pravice ob prenehanju ne plača nadomestila (nadomestilo vezano na prenehanje stavbne pravice)

V pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice bo hkrati določena obveznost, da bo sončna elektrarna oz. naprava za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (sončne energije), ki jo bo postavil oziroma namestil najugodnejši ponudnik, primarno služila za potrebe skupinske samooskrbe prednostno namenjene občanom Mestne občine Ptuj (t.i. lokalna sončna skupnost).

Imetnik stavbne pravice nosi riziko preveritve dejanske možnosti postavitve in zagona sončne elektrarne na predmetnem zemljišču.

10. Informacije o predmetu razpolaganja zaradi oblikovanja ponudbe in ogled nepremičnine

Podrobnejše informacije in dodatna pojasnila so dostopne na podjetju Javne službe Ptuj, d.o.o., Ul. heroja Lacka 3, 2250 Ptuj; e-pošta: info@jsp.si, do vključno **11.16. 4. 2025**. Ponudniki oziroma zainteresirani lahko postavijo vprašanja in zahteve za dodatna pojasnila ter se dogovorijo za morebiten ogled nepremičnine.

Ogled nepremičnine je mogoč po predhodnem dogovoru, najkasneje tri dni pred iztekom roka za oddajo ponudb.

Razpisno dokumentacijo je mogoče pridobiti na sedežu upravljavca in spletni strani upravljavca (www.js-ptuj.si).

Besedilo javnega zbiranja ponudb je objavljeno na spletni strani upravljavca: www.js-ptuj.si

11. Opozorilo:

Objava javnega zbiranja ponudb upravljavca ne zavezuje, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice za nepremičnino, ki je predmet tega zbiranja. Upravljavec lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti.

12. Objava obvestila posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR):

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva upravljavca je objavljeno na spletni strani: (www.js-ptuj.si).

Priloga:

- obrazec 1 (OBR-1) - »Ponudba«

Javne službe Ptuj, d.o.o.,
direktor, mag. Alen Hodnik