



**Urad direktorja**

Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

Datum: 3.7.2026

Številka: 4780-42/2026-5

Na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica objavlja

## JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE

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

Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica (v nadaljevanju: MONG).

### 2. Predmet prodaje

Predmet prodaje je nepremičnina, **parc. št. 658/17, k.o. Nova Gorica, ID znak 2304 658/17** (v nadaljevanju: Predmet prodaje).



Predmet prodaje se nahaja v območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ob sodišču v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 50/25 z dne 4.7. 2025, v nadaljevanju: OPPN Ob sodišču). Nepremičnina predstavlja t.i. Kare A2. Predmet prodaje leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: CU – osredna območja centralnih dejavnosti. Skladno z OPPN Ob sodišču je MONG v pripravi prodaje Predmeta prodaje naročila Projektno nalogo za izdelavo natečajne naloge za javni arhitekturni natečaj Ob sodišču Kare A, ki je v prilogi št. 1. Cilj projektne naloge je bila pridobitev najkvalitetnejše rešitve za gradnjo kvalitetne in sodobne stanovanjske soseske v enoti A2 kareja A. S projektno nalogo se je na mestu Kare A2 predvidela izgradnja objektov, ki bodo skladno s OPPN Ob sodišču v pritličju imeli javni



program, vse ostale etaže objektov pa naj se namenijo stanovanjskemu programu, parkiranje naj se skoraj v celoti uredi v kletnih prostorih.

Najnižja ponudbena izhodiščna kupnina znaša **1.550.000,00 EUR**.

**Najugodnejša ponudba:** Kot najugodnejša bo izbrana ponudba z najvišjo ponujeno kupnino, vendar najmanj v višini izhodiščne kupnine. Izhodiščna kupnina ne vključuje pripadajočega davka (davka na promet nepremičnin oz. morebitnega davka na dodano vrednost).

### 3. Pogoji sodelovanja na javnem zbiranju ponudb

- a) Izbrani ponudnik se bo s podpisom pogodbe zavezal, da bo pred gradnjo objekta na zemljišču, ki je predmet prodaje, pri Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije naročil projektni natečaj za izbiro najprimernejše urbanistične in arhitekturne rešitve ter izbiro izvajalca projektne dokumentacije. Projektni natečaj se mora izvesti skladno s Pravilnikom o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04, 114/06 – ZUE, 33/07 – ZPNačrt, 57/12 – ZGO-1D, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). Izbrani ponudnik bo moral v ocenjevalno komisijo imenovati enega predstavnika MONG;
- b) Izbrani ponudnik bo moral v roku 18 mesecev od izročitve zemljiškoknjižnega dovolila pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje za izgradnjo soseske »Ob sodišču«;
- c) Izbrani ponudnik bo moral v roku treh let od pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja zgraditi in pridobiti pravnomočno uporabno dovoljenje za stanovanjsko sosesko »Ob sodišču«;
- d) S sklenitvijo prodajne pogodbe se bo izbrani ponudnik zavezal, da Predmeta prodaje do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja za sosesko »Ob sodišču« ne bo obremenil in odtujil brez soglasja občine;
- e) Izbrani ponudnik bo moral v roku 15 dni od sklenitve prodajne pogodbe izročiti prodajalcu nepreklicno in brezpogojno bančno garancijo, uvnovčljivo na prvi poziv v višini 10 % kupnine z veljavnostjo 5 let od skenitve prodajne pogodbe;
- f) Prodajalec si pridržuje odkupno pravico zaradi zagotovitve izgradnje stanovanjske soseske Ob sodišču, preprečitve preprodaje Predmeta prodaje ter zagotavljanje javnega interesa, ki jo lahko prodajalec uvaljavla, če izbrani ponudnik ne bo izvedel javnega natečaja, če izbrani ponudnik ne bo pridobil pravnomočnega gradbenega dovoljenja za izgradnjo soseske Ob sodišču v roku, če izbrani ponudnik v roku ne bo pridobil uporabno dovoljenja za stanovanjsko sosesko »Ob sodišču«, če izbrani ponudnik Predmet prodaje proda ali brez predhodnega soglasja prodajalca obremeni ter če se nad izbranim ponudnikom prične stečajni postopek, postopek prisilne poravnave, drugi insolvenčni postopek, ali postopek likvidacije;
- g) Izbrani ponudnik bo moral za čas 18 mesecev od uveljavitve prodajne pogodbe ustanoviti brezplačno služnost za potrebe obratovanja obstoječega javnega parkirišča, ki se nahaja na Predmetu pogodbe;
- h) Izbrani ponudnik bo dolžan za potrebe soseske »Ob sodišču« zgraditi potrebno komunalno opremo skladno z OPPN Ob sodišču, pri čemer je skladno z OPPN Ob sodišču dolžan zgraditi tudi podzemni servisni koridor, ki mora biti v javni rabi in za območje katerega je potrebno, da pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pripravi oddelitev parcele in novo nastalo parcelo s podzemnim servisnim koridorjem po pridobitvi uporabnega dovoljenja bodisi brezplačno prenese v last MONG bodisi na njej ustanovi brezplačno stavbno pravico za nedoločen čas v korist MONG, kar bosta izbrani ponudnik in MONG podrobneje dogovorila v pogodbi o opremeljanju;
- i) Izbrani ponudnik bo dolžan ob izgradnji soseske »Ob sodišču« skladno z OPPN Ob sodišču na Predmetu prodaje zagotoviti še dodatnih 30 % javnih parkirnih mest in jih po pridobitvi uporabnega dovoljenja kot posamezni del stavbe brezplačno prenesti v last MONG, kar se vse podrobneje opredeli v pogodbi o opremeljanju.



#### 4. Vsebina ponudbe:

Ponudnik ponudbo odda na obrazcu »Ponudba«, ki je priloga 2 tega javnega zbiranja.

Ponudba vsebuje naslednje podatke:

- a) Osnovni podatki o ponudniku: naziv poslovnega subjekta, sedež, matična številka, davčna številka, ime in priimek zakonitega zastopnika pravne osebe,
- b) Kontaktna oseba, elektronski naslov kontaktne osebe ter telefonska številka kontaktne osebe,
- c) Ime in priimek osebe pooblaščenega za zastopanje poslovnega subjekta ter njene kontaktne podatke;
- d) Ponujeno kupnino, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne kupnine;
- e) Izpis iz registra društev pristojne upravne enote ali izpis iz registra, ki ga vodi drugi pristojni organ. Izpis iz registra AJPES pridobi organizator sam;
- f) Potrdilo o vplačani varščini;
- g) Navedbo, da ponudba velja do 31. 10. 2026;
- h) Št. TRR ponudnika, na katerega se vrne vplačana varščina;
- i) Ponudba je popolna, če vsebuje:
  - izpolnjen obrazec »Ponudba«;
  - potrdilo o vplačani varščini;
  - notarsko overjeno pisno pooblastilo (opcijsko);
  - parafiran osnutek prodajne pogodbe, ki je v Prilogi št. 3 tega javnega zbiranja ponudb;
  - potrdilo FURS o poravnanih finančnih obveznostih iz naslova obveznih dajatev.

**Obravnavane bodo samo popolne ponudbe. Nepopolne ponudbe bodo izločene iz postopka!**

#### 5. Splošni pogoji sodelovanja na javnem zbiranju ponudb:

- a) Ponudnik na dan oddaje ponudbe nima neporavnanih zapadlih finančnih obveznosti iz naslova obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom.
- b) Ponudnik 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 – uradno prečiščeno besedilo, 178/21 – popr., 196/21 – odl. US, 157/22 – odl. US, 35/23 – odl. US, 57/23 – odl. US, 102/23, 25/25 – odl. US, 40/25 in 100/25).
- c) Kot ponudnik ne more sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo 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 neskljenjeni 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,
  - druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnemkoli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave



obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

#### 6. Komisija, cenilec in izjava

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija v sestavi:

- predsednica: Tjaša Harej Pavlica, MONG, Služba za premoženjske zadeve
- člani:
  - Suzana Rusjan, MONG, Služba za pravne zadeve,
  - Mateja Mislej, MONG, Finančno računovoska služba,
  - Mateja Merljak, MONG, Služba za premoženjske zadeve,
  - Matjaž Rosič, MONG, služba za premoženjske zadeve.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni. V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan odpiranja ponudb spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem ponudniku po prejemu nove izjave o nepovezanosti, ki jo poda najugodnejši ponudnik in po potrebi ostali sodelujoči.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pogodbe podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem.

#### 7. Varščina

Ponudnik mora pred oddajo ponudbe najkasneje do **25.8.2026 do 24:00** vplačati varščino v višini **10 % izhodišče kupnine, t.j. 155.000,00 EUR** na transakcijski račun MONG št. 01284-0100014022 odprt pri banki Slovenije namen plačila: »varščina Ob sodišču«. Potrdilo o vplačani varščini je potrebno priložiti ponudbi.

Vplačana varščina se najugodnejšemu ponudniku (najemniku) poračuna z kupnino, neuspehim ponudnikom po bo vrnjena na TRR, katerega bo ponudnik navedel v svoji ponudbi brez obresti v roku 30 (trideset) dni po končanem postopku javnega zbiranja ponudb.

Ponudniku se varščina zadrži in zapade v korist organizatorja v primeru:

- v kolikor se ponudnik ne udeleži morebitnega pogajanja o višini kupnine, v kolikor ga organizator na to pozove;
- v kolikor najugodnejši ponudnik v roku 15-dni po pozivu organizatorja ne podpiše prodajne pogodbe.

#### 8. Način in rok oddaje ponudbe:

Ponudniki lahko oddajo ponudbo z dokazili **po pošti pisno ali dostavijo osebno (PONUDBE PO ELEKTRONSKI POŠTI NISO DOPUSTNE)** v zaprti kuverti na naslov Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica z obvezno oznako »Javno zbiranje ponudb »Ob sodišču - NE ODPIRAJ!« ter naziv in naslov ponudnika;

Ponudniki lahko oddajo ponudbo najkasneje do **26.8.2026 do 17.00 ure**. Kot pravočasno se bo štela ponudba, ki bo v tem roku prispela na naslov opredeljen v prejšnji točki.

Ponudbo, ki bo prispela po razpisnem roku, ali pravočasno, vendar bo nepopolna, se izloči iz postopka in o tem obvesti ponudnika.



## 9. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika:

Odpiranje ponudb je javno, in sicer **27. 8. 2026 ob 13.00 uri** v Stekljeni dvorani Mestne občine Nova Gorica. O izboru najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni v roku 8 dni od izteka roka za oddajo ponudb;

Komisija bo obravnavala le pravočasno prispеле, pravilno označene in popolne ponudbe. Upoštevane bodo le ponudbe, ki bodo vsebovale vse sestavine iz 4. točke, izpolnjevale vse druge zahtevane pogoje in bodo enake ali višje od izhodiščne kupnine.

Ponudniki, katerih varščina ne bo plačana do roka, navedenega v 7. točki in ne bo na računu MONG do dne 26. 8. 2026 ali katerih ponudba ne bo pravočasna ali popolna, oziroma ne bodo izpolnjevali drugih pogojev, bodo izločeni iz postopka.

Po prejemu ponudb se lahko s ponudniki opravijo dodatna pogajanja. Če je med prejetimi ponodbami več ponudb z isto najvišjo ponujeno kupnino, komisija pozove zadevne ponudnike k oddaji nove ponudbe.

Ponudniki bodo o rezultatih javnega zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 8 dni po zaključenem javnem zbiranju ponudb.

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo za nepremičnino ponudil najvišjo odkupno ceno.

## 10. Sklenitev pogodbe

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

Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, se šteje, da je od nakupa odstopil in MONG varščino zadrži.

Cene in drugi elementi ponudbe, so zavezujoči.

Po plačilu celotne kupnine ter predložitvi zavarovanja se kupcu izroči ZK dovolilo za vpis lastninske pravice na Predmetu prodaje.

Nepremičnina bo prodana po načelu videno-kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane.

## 11. Način in rok plačila kupnine

Kupnina se plača na podračun MONG, IBAN 01284-0100014022 odprt pri Banki Slovenije, v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani MONG.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva plača kupec (takse, overitve, vpis v ZK in drugo).

Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži.



## 12. Način in rok plačila kupnine

Izbrani ponudnik bo moral najkasneje v roku 15 dni od podpisa prodajne pogodbe predložiti zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v obliki bančne garancije, ki mora biti nepreklicna, brezpogojna in plačljiva na prvi poziv, izdano v korist prodajalca v višini 10 % kupnine z veljavnostjo 5 let od sklenitve prodajne pogodbe, skladno z osnutkom bančne garancije, ki je v prilogi 4.

## 13. Kontakt za dodatne informacije

Dodatne informacije v zvezi s postopkom javnega zbiranja ponudb zainteresirani kupci lahko dobijo v Službi za premoženjske zadeve MONG, vprašanja vezano na ponujene nepremičnine pa v službi za investicije tako, da svoja vprašanja podajo na e-poštni naslov: [mestna.obcina@nova-gorica.si](mailto:mestna.obcina@nova-gorica.si).

**Samo Turel**  
Župan

po pooblastilu župana  
št. 020-0003/2023-59  
Marko Tribušon,  
podžupan



### Priloge:

- Priloga 1 - Projektna naloga za izdelavo natečajne naloge za javni arhitekturni natečaj Ob sodišču Kare A
- Priloga 2 – obrazec PONUDBA
- Priloga 3 – osnutek prodajne pogodbe
- Priloga 4 – osnutek bančne garancije