

OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
DOL PRI LJUBLJANI 18
1262 DOL PRI LJUBLJANI

Številka: 430-0008/2026-15
Datum: 13.10.2026

Občina Dol pri Ljubljani 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, v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE NA NEPREMIČNINI V LASTI OBČINE DOL PRI
LJUBLJANI Z NAMENOM IZGRADNJE SERVISNEGA OBJEKTA ZA POTREBE ŠPORTA

1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA IN UPRAVLJAVCA JAVNEGA ZBIRANJA
PONUDB

Občina Dol pri Ljubljani, Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani, matična številka: 5874173000, ID št. za DDV: SI 81226748

2. OPIS PREDMETA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet javnega zbiranja ponudb je podelitev stavbne pravice na nepremičnini v lasti Občine Dol pri Ljubljani z namenom izgradnje servisnega objekta za potrebe športa.

Izdelan je DGD projekt št. 137, s strani investitorja TSK Jub, Dol pri Ljubljani 1a, 1262 Dol pri Ljubljani.

Predmet podelitve stavbne pravice je del nepremičnine parc. št. 252/10 k.o. 1761 Dol pri Ljubljani, ki v naravi predstavlja nepozidano stavbno zemljišče. Skupna površina zemljišča znaša 3.710 m², pri čemer bo stavbna pravica ustanovljena na delu zemljišča v izmeri približno 450 m². Zemljišče se nahaja v Občini Dol pri Ljubljani, v območju naselja Zaboršt pri Dolu in sicer severno od lokacije Zaboršt pri Dolu 60 na širšem območju Igrišča Zaboršt pri Dolu. Zemljiškoknjižni lastnik zemljišča je Občina Dol pri Ljubljani. Predmetno zemljišče se nahaja na območju kulturne dediščine, in sicer Podgora pri Dolskem – Kulturna krajina, EŠD: 19565.

Območje, ki je predmet javnega zbiranja ponudb je ravninsko in pozidano s športnimi objekti oz. rekviziti, delno zatravljeno, ter z izvedeno javno razsvetljavo. Sicer je okoliška pozidava večinoma stanovanjska. Lokacija je širše komunalno opremljena z dostopom, elektriko, vodovodom in kanalizacijo ter elektronskimi komunikacijami, plinom. Kljub obstoječi športni infrastrukturi na predmetnih zemljiščih trenutno ni objekta, namenjenega shranjevanju opreme ali izvajanju servisnih dejavnosti. Zaradi navedenega bo občina na delu zemljišča ustanovila stavbno pravico za izgradnjo servisnega objekta, ki bo funkcionalno dopolnil obstoječo športno infrastrukturo ter prispeval k nadaljnjemu razvoju športnih dejavnosti na tem območju.

Stavbna pravica, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, pomeni pravico imetnika stavbne pravice, da nad, na ali pod zemljiščem gradi in ima v posesti zgrajeni objekt oziroma izboljšavo, in sicer za čas ustanovljene stavbne pravice. Stavbna pravica se podeljuje za obdobje največ 99 let.

Imetnik stavbne pravice, izbran v predmetnem postopku javnega zbiranja ponudb, bo na lastne stroške izvedel vse aktivnosti in pridobil potrebno dokumentacijo za vzpostavitev servisnega objekta. Izbrani imetnik stavbne pravice bo potrebno dokumentacijo izdelal oziroma pridobil do pričetka izvedbenih del.

Razpolaganje izbranega imetnika s stavbno pravico je omejeno na obvezno pisno soglasje naročnika. V zemljiško knjigo se vpiše prepoved odtujitve in obremenitve v korist naročnika.

S pogodbo o stavbni pravici bo lahko med naročnikom in izbranim imetnikom stavbne pravice sklenjen dogovor o predkupni pravici izbranega imetnika ves čas trajanja stavbne pravice. V zemljiško knjigo se vknjiži predkupna pravica v korist izbranega imetnika stavbne pravice.

Pogodba o stavbni pravici bo sklenjena skladno z določili SPZ¹ in ZSPDSLS-1², zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice pa bo deponirano pri notarju in izročeno imetniku stavbne pravice po plačilu celotnega nadomestila za podelitev stavbne pravice skupaj z DDV.

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

Izhodiščna vrednost nadomestila za podelitev stavbne pravice na relevantnem delu zemljišča znaša najmanj **20.498,00 EUR** za obdobje 99 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 Občine Dol pri Ljubljani, Uradni list RS, št. 90/2022.

Najugodnejši ponudnik bo moral na lastne stroške pridobiti gradbeno dovoljenje za izgradnjo servisnega objekta in plačati pripadajoči komunalni prispevek v skladu z veljavno zakonodajo.

Izbrani imetnik se zavezuje, da bo izgradnjo objekta načrtoval in izvedel na način, da bo vključeval sanitarni prostor primerne površine za potrebo rekreacijskih površin. Upravljanje, vzdrževanje in čiščenje sanitarnega prostora prevzame Občina Dol pri Ljubljani.

Naročnik si pridržuje pravico, zahtevati izvedbo parcelacije, če bo ta potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer je za njeno izvedbo odgovoren imetnik stavbne pravice.

¹ Stvarnopravni zakonik (SPZ), Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20.

² Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR.

3. VARŠČINA

Zainteresirani ponudniki morajo za resnost ponudbe pred vložitvijo ponudbe plačati varščino v višini **2.000,00 EUR** in originalno potrdilo priložiti k ponudbi.

Varščina se plača na transakcijski račun SI56 0110 0010 0002 280, odprt pri UJP, sklic na številko: 430-0008-2026 z navedbo »**Plačilo varščine za podelitev stavbne pravice na nepremičnini v lasti Občine Dol pri Ljubljani z namenom izgradnje servisnega objekta za potrebe športa.**«.

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 uspehi ponudnik ne podpiše pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na zemljišču v 15 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 se plača na transakcijski račun SI56 0110 0010 0002 280, odprt pri UJP, v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani organizatorja in upravitelja 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 uspehi ponudnik.

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

Plačilo 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 najkasneje 4. 11. 2026 prejeta kot priporočena pošiljka na naslov Občina Dol pri Ljubljani, Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani, in sicer v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »**Za podelitev stavbne pravice na nepremičnini v lasti Občine Dol pri Ljubljani z namenom izgradnje servisnega objekta za potrebe športa – NE ODPIRAJ**«. Ponudbe se lahko oddajo tudi osebno v tajništvu Občine Dol pri Ljubljani, Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani najkasneje do 5. 11. 2026 do 12.00 ure.

Upošteevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele v roku, navedenem v objavi o javnem zbiranju ponudb. Nepravočasne ponudbe ne bodo upošteevane 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 s 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-1³ 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 (priloga 3).

c) Ponudnik oz. gospodarski subjekt, ki oddaja ponudbo, mora biti registriran 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 je skladen z zahtevami občine. Ponudnik se obvezuje v primeru, da bo izbran,

³ Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR.

izdelati terminski plan za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt in izgradnjo servisnega objekta ter za pridobitev uporabnega dovoljenja

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 prenehanju⁴.

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

7. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb bo potekalo dne 5. 11. 2026 ob 13.00 uri na naslovu Občina Dol pri Ljubljani, Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani v 1. nadstropju občinske stavbe.

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

⁴ Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP), 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 – ZS-1.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena cena nadomestila za podeljeno stavbno pravico nad izhodiščno višino, ki znaša 20.498,00 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 delu zemljišča, 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 Dol pri Ljubljani lahko kadarkoli ustavi začeti 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 Dol pri Ljubljani.

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: danko.ilievski@dol.si.

Vse dodatne informacije in pojasnila lahko zainteresirani ponudniki predmeta razpisa dobijo pri kontaktni osebi, na zgoraj navedenem elektronskem naslovu.

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.

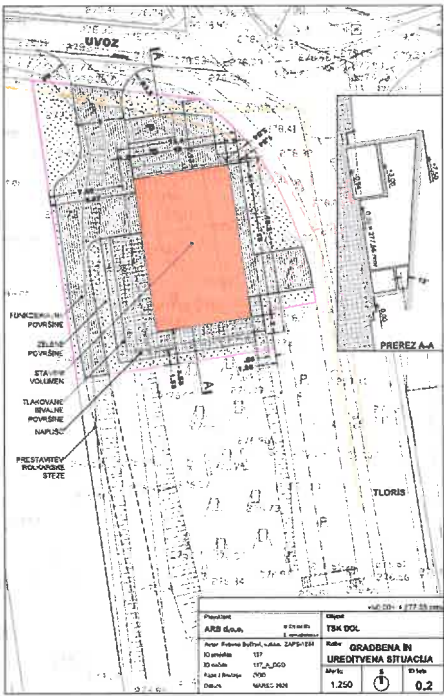


Občina Dol pri Ljubljani

Željko Savič, župan

PRILOGA 1: Grafični prikaz zemljišča, ki je predmet tega javnega zbiranja ponudb

Slika 1: Grafični prikaz območja ustanovitve stavbne pravice



Vir: Gradivo občine.

Tabela 1: Katastrski podatki zemljišča

Katastrska občina	Št. parcele	Stanje v naravi (pretežno)	Namembnost (pretežno)	Lastnik
1761 DOL PRI LJUBLJANI	252/10	poseljena zemljišča	površine za oddih, rekreacijo in šport	1/1 Občina Dol pri Ljubljani
Skupaj zemljišče		3.710 m ²		

Vir: E-Prostor⁵

⁵ E prostor, dostopno na: <<https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>>, 16. 04. 2026.

PRILOGA 2:

OBR-PONUDBA

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. pooblaščeni 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 izgradnjo servisnega objekta.

Priloge ponudbe:

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

Datum: _____

Podpis ponudnika:

I. IZJAVA (51. člen ZSPDSLS-1)

Spodaj podpisani _____ (ime in priimek),

v imenu in za račun _____ (naziv ponudnika),

s prebivališčem / sedežem na _____ (naslov ponudnika),

izjavljam,

da pri predmetnem javnem zbiranju ponudb nismo cenilec in član komisije ter z njimi povezne osebe.

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

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

Ime in priimek, podpis in žig*:

*za pravne osebe

