



Številka: 3527-0002/2024-4

Datum: 08.03.2024

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica javni sklad, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, na podlagi 9. člena Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 21/01 in Uradni list RS, št. 114/05 in nadaljnji), Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, javnega sklada (Ur. l. RS, št. 1/16 in nadaljnji) ter soglasja Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica z dne 6.3.2024 objavlja naslednje

## JAVNO POVABILO k oddaji ponudb za prodajo stanovanj in stavbnih zemljišč

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica javni sklad je zainteresiran za nakup **novozgrajenih** in **rabljenih** stanovanj, ki se nahajajo na območju Mestne občine Nova Gorica. Ponujena stanovanja morajo biti nezasedena, prosta stvari in oseb, vpisana v kataster stavb z urejenim zemljiškoknjižnim stanjem, prosta vseh bremen in pripravljena za vselitev.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica javni sklad je zainteresiran za nakup **nepozidanih stavbnih zemljišč**, ki se nahajajo na območju Mestne občine Nova Gorica. Ponujena zemljišča morajo biti primerna za gradnjo neprofitnih stanovanj, z urejenim zemljiškoknjižnim stanjem in prosta vseh bremen.

### 1. KARAKTERISTIKE STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB IN OKOLICE

- a) **Primernost lokacije in infrastruktura:**
  - lokacija stanovanja mora biti dostopna z javnim potniškim prometom;
  - zaželeno je, da je v bližini stanovanja zagotovljena osnovna družbena infrastruktura – trgovina, zdravstveni dom, šola, vrtec ipd.;
  - zaželeno je, da so v bližini stanovanja zelene površine, ki jih je mogoče izkoriščati za rekreacijo.
- b) **Primerna zasnova stanovanjske soseske:**
  - sodobna stanovanjska pozidava nižjih gabaritov;
  - ustrezna zunanja ureditev neposredne okolice;
  - zaželeno je, da je v okviru stanovanjske pozidave urejeno otroško igrišče.
- c) **Primerna struktura stanovanja:**
  - primerno stanovanje je tisto stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanj v skladu s predpisi in trenutno veljavno zakonodajo o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje ter ustreza pogojem za oddajanje v neprofitni najem;
  - stanovanja so lahko različnih velikosti skladno s površinskimi normativi iz prvega odstavka 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/2004 in nadaljnji), pri čemer bo Stanovanjski sklad MONG za določitev prodajne površine stanovanj uporabil Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 127/2004 s spremembami in dopolnitvami);
  - zaželeno je, da imajo stanovanja balkon;
  - tlorisna zasnova dvosobnih stanovanj neto uporabne površine do največ 55 m<sup>2</sup> mora poleg bivalne kuhinje omogočati ureditev dveh ločenih sob.
- d) **Primerne gradbene lastnosti**
  - sodobna racionalna zasnova inštalacij, ki omogoča individualno obračunavanje porabljene energije;
  - kakovostno stavbno pohištvo (okna, balkonska vrata);
  - zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, v skladu z veljavnim občinskim odlokom za obravnavano vrsto stanovanja ali območja, po možnosti na nivoju terena.
- e) **Primerna cena za m<sup>2</sup>**
  - glede primernosti cene za m<sup>2</sup> bo vsako posamezno ponudbo individualno obravnaval Nadzorni svet SS MONG;
  - končne cene bodo predmet pogajanj, na katera bodo izbrani ponudniki vabljeni naknadno.



Če izbrani ponudnik posamezne karakteristike ne more zagotoviti, bo to v primeru odločitve za nakup ustrezno upoštevano pri nakupni vrednosti.

#### Ostale zahteve

- ponudnik mora za posamezno novo stanovanje Stanovanjskemu skladu MONG zagotoviti ustrezno zavarovanje za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za dobo dveh let od prevzema stanovanj;
- ponudnik mora za posamezno novo stanovanje z ustreznimi dokazili izkazati, da je zagotovil tudi ustrezno zavarovanje za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za skupne dele stavbe;
- v primeru da so ponujena stanovanja v trenutku oddaje ponudbe obremenjena s hipoteko, mora ponudnik ponudbi priložiti izjavo hipotekarnega upnika, da bo le-ta stanovanja razbremenil hipoteke, pri čemer mora iz izjave hipotekarnega upnika izhajati, kakšni so pogoji za izdajo izbrisnega dovoljenja za izbris hipoteke;
- v primeru, da ponujena stanovanja ne izpolnjujejo katerih od zgoraj navedenih karakteristik oziroma zahtev, mora ponudnik v ponudbi opredeliti način in rok zagotovitve le-teh.

## 2. KARAKTERISTIKE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### a) Primernost zemljišča

- zemljišče mora biti primerno za gradnjo, po možnosti že komunalno opremljeno;
- lokacija zemljišča mora biti dostopna z javnim potniškim prometom.

### b) Primerna cena za m<sup>2</sup>

- glede primernosti cene za m<sup>2</sup> bo vsako posamezno ponudbo individualno obravnaval Nadzorni svet SS MONG;
- končne cene bodo predmet pogajanj, na katera bodo izbrani ponudniki vabljeni naknadno.

Če izbrani ponudnik posamezne karakteristike ne more zagotoviti, bo to v primeru odločitve za nakup ustrezno upoštevano pri nakupni vrednosti.

## 3. IZBIRA PONUDNIKA

**Prednost** pri izbiri bo imel tisti ponudnik, katerega ponujena stanovanja ali stavbna zemljišča bodo v celoti ali v večji meri ustrezala zgoraj navedenim vsebinskim zahtevam in bo zagotavljal cenovno čim ugodnejšo ponudbo.

Ponudniki, katerih ponudbe bo Stanovanjski sklad MONG štel kot sprejemljive, bodo vabljeni na pogajanja o dokončni ceni.

V primeru večjega števila enakovrednih ponudnikov bo Stanovanjski sklad MONG sklenil kupoprodajno pogodbo s tistim prodajalcem, ki bo ponudil nižjo ceno za svoja stanovanja oziroma zemljišča ali ugodnejše plačilne pogoje (možnost kreditiranja, daljši rok odplačila) ipd.

Stroške v zvezi s pripravo prodajne pogodbe ter stroške vknjižbe lastninske pravice bo plačal SS MONG kot kupec, ponudnika kot prodajalca pa bremeni plačilo davka na promet nepremičnin ter stroški notarske overitve podpisa prodajalca. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da bo davek na promet nepremičnin za račun prodajalca plačal kupec in posledično se bo za ta znesek zmanjšalo izplačilo kupnine.

Stanovanjski sklad MONG lahko postopek javnega zbiranja ponudb kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti. Stanovanjski sklad MONG si pridržuje pravico (brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti), da z nobenim od ponudnikov ne sklene pogodbe o nakupu. Prav tako lahko Stanovanjski sklad MONG postopek obravnave posamezne izbrane ponudbe ustavi kadarkoli do veljavne sklenitve pravnega posla, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, v kar ponudniki privolijo s prijavo na javno povabilo.

## 4. POSTOPEK OBRAVNAVE VLOG

Ponudniki lahko oddajo ponudbe s priporočeno pošiljko ali osebno na naslov Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica javni sklad, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica **od objave razpisa do porabe sredstev oziroma najkasneje do vključno 31.12.2024**. Upoštevali bomo vse popolne ponudbe, ki bodo prispele na tajništvo Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, soba 41/IV v zaprti kuverti z oznako »**Ne odpiraj – ponudba za prodajo stanovanj.**« do 31.12.2024 do 12<sup>00</sup> ure.

Popolno izpolnjene vloge lahko oddajo prosilci **samo na predpisanem obrazcu**, ki ga lahko dobijo na sedežu Stanovanjskega sklada MONG ali na spletni strani sklada [www.ssmong.si](http://www.ssmong.si), od dneva javne objave tega povabila.



**Veljavnost ponudbe:** 90 dni od datuma, navedenega na ponudbi.

## **5. ROK ZA ODDAJO PONUDBE**

**Javno povabilo k oddaji ponudbe za prodajo stanovanj in stavbnih zemljišč traja od 08.03.2024 do 31.12.2024 oziroma do porabe sredstev.**

## **6. ODPIRANJE PONUDB**

SS MONG bo sprotno preverjal pravočasnost prispelih ponudb ter njihovo popolnost in ustreznost. Ponudniki bodo o sprejemljivosti oziroma nesprejemljivosti posamezne ponudbe posebej obveščeni. Zoper odločitve o nesprejemu ponudbe s strani Stanovanjskega sklada MONG ni pritožbe.

## **7. INFORMACIJE V ZVEZI S PRIPRAVO PONUDBE**

Vsa dodatna pojasnila in informacije v zvezi s tem javnim povabilom ter pripravo ponudbe lahko interesenti dobijo v času uradnih ur na sedežu Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica ali na telefonski številki 05 335 01 91.

Direktor:  
Peter Jan