



OBČINA TRBOVLJE
ODDELEK ZA GOSPODARSKE
JAVNE SLUŽBE IN VARSTVO
OKOLJA

Mestni trg 4, 1420 TRBOVLJE

tel.: 03-77-79-900, obcina.trbovlje@trbovlje.si

Številka: 478-150/2025-19

Datum: 21. 4. 2026

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 nadaljevanju ZSPDSL-1) ter na podlagi 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) Občina Trbovlje, Mestni trg 4, Trbovlje, objavlja naslednji:

JAVNI RAZPIS
za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb

I. PRODAJALEC

Občina Trbovlje, Mestni trg 4, 1420 Trbovlje.

II. NAMEN, PREDMET PRODAJE IN IZKLICNA CENA

Predmet javnega razpisa je prodaja zemljišč v novi industrijski coni Lakonca – plato Savsko Polje, z namenom razvoja gospodarstva v Občini Trbovlje, spodbujanja podjetniškega okolja in ustvarjanja novih delovnih mest. Zemljišča ležijo na območju nekdanjega dnevnega kopa premoga Savsko polje. Območje je namenjeno za gradnjo objektov za izvajanje obrtno poslovne dejavnosti.

Območje še ni komunalno opremljeno. Priklučitev bo možna na južnem obrobju območja, kjer poteka načrtovan koridor gospodarske javne infrastrukture (v telesu ceste Franciška rov - Retje, z oznako LC 423051).

Predmet prodaje so naslednja zemljišča:

- parc. št. 1185/12 k.o. 1871- TRBOVLJE (ID 7576244) v izmeri 3.757 m²,
- parc. št. 1143/6 k.o. 1871- TRBOVLJE (ID 6592797) v izmeri 2.002 m²,
- parc. št. 1147 k.o. 1871- TRBOVLJE (ID 4787375) v izmeri 1.431 m²,
- parc. št. 1143/7 k.o. 1871- TRBOVLJE (ID 6592796) v izmeri 444 m²,
- parc. št. 1130/2 k.o. 1871- TRBOVLJE (ID 6592794) v izmeri 236 m²,
- parc. št. 1148/2 k.o. 1871- TRBOVLJE (ID 6592792) v izmeri 1.353 m²,
- parc. št. 1185/14 k.o. 1871- TRBOVLJE (ID 7576242) v izmeri 202 m²,
v skupni zmeri 9.425 m².

Izhodiščna cena za **celoten sklop** znaša **178.980,75 EUR**. V ceni ni zajet 22% davek (DDV), ki ga v celoti poravna kupec.

Nepremičnine se prodajo po principu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.

Cena je določena na podlagi Izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin: Obrtna cona v nastajanju »Savsko polje«, ki ga je dne 8. 7. 2025 izdelal izvedenec mag. Simon Kovačič dipl. inž. grad. (pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin).

Slika 1: Grafični prikaz zemljišč



Vir: PISO

Iz zemljiške knjige izhaja, da je pri nepremičninah parc. št. 1143/6 in 1143/7, obe k.o. 1871 - TRBOVLJE vknjižena zaznamba - neprava stvarna služnost, in sicer:

- neprava stvarna služnostna pravica, ki obsega naslednja upravičenja: graditev javnega komunikacijskega omrežja, dostop do zgrajenega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja ter odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, obratovanju in vzdrževanju javnega komunikacijskega omrežja v korist služnostnega upravičenca TELEKOM SLOVENIJE d.d., Cigaletova ulica 15, Ljubljana (ID omejitve 11158357).

III. POGOJI ZA SODELOVANJE

Roki in pogoji v tem razpisu so vezani na roke in pogoje, ki izhajajo iz Javnega razpisa za sofinanciranje projektov izgradnje ekonomsko-poslovne infrastrukture v zasavski

premogovni regiji v okviru Sklada za pravični prehod v obdobju 2023 - 2026, ki ga je razpisalo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj ter sklepom o odobritvi sofinanciranja projekta »Komunalno opremljanje obrtno industrijske cone Lakonca« št. 4300-8/2023-MKRR-96 z dne 13. 11. 2024, upravičenec Občina Trbovlje. V okviru projekta bomo vzpostavili in komunalno opremili novo poslovno cono. Predviden zaključek operacije je 30. 9. 2027. V kolikor se bo zaključek operacije zamaknil, se bodo zamaknili tudi roki iz tega razpisa.

1. Splošni pogoji:

- a) Na javni razpis se lahko prijavijo samostojni podjetniki, mikro, mala in srednje velika podjetja, ki izpolnjujejo pogoje v skladu z zakonodajo o gospodarskih družbah in drugimi veljavnimi predpisi s tega področja (v nadaljevanju: podjetje).
- b) Pravne osebe in samostojni podjetniki morajo predložiti izpisek iz sodnega registra ali drugega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni. Ponudniki morajo v ponudbi navesti svoje točne osebne podatke, in sicer: svoj naziv, ime, priimek, naslov, davčno številko, matično številko, predmet nakupa in ponudbeno ceno. Ponudbi morajo priložiti potrdilo o plačani varščini in pisno izjavo, da sprejemajo vse razpisne pogoje, določene v tem javnem razpisu ter pisno izjavo, da niso povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Ponudba in izjavi morajo biti podpisane in ožigosane v primeru, da ponudnik posluje z žigom.
- c) Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Kot povezane osebe po sedmem odstavku 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.
- d) Ponudnik poda ponudbo za celoten sklop, saj se zemljišča prodajajo kot celota.
- e) Varščina znaša 10 % izklicne cene, in sicer 17.898,07 EUR. Varščino morajo ponudniki nakazati **do vključno 11. 5. 2026**, na vplačilni račun pri Banki Slovenije z obrazcem UPN:
 - koda namena: ADVA
 - namen: varščina Savsko Polje
 - BIC banka prejemnika: BSLJSI2X

- IBAN: SI56011000100012950
- referenca: SI00 002-2010000
- ime in naslov: proračun Občine Trbovlje

- f) Po končanem javnem zbiranju ponudb bo neuspehim ponudnikom vplačana varščina brez obresti vrnjena v roku 15 dni od odpiranja ponudb. Prodajalec bo zadržal varščino ponudnika, ki bo izbran kot najugodnejši, varščina bo všteta v kupnino oz. bo zadržana s strani prodajalca kot odstopnina, v primeru, da najugodnejši ponudnik ne bi želel skleniti kupoprodajne pogodbe. Izbrani ponudnik mora skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po prejemu pisnega obvestila o izbiri, v nasprotnem primeru se šteje, da je od nakupa odstopil. V tem primeru zapade varščina v korist prodajalca. Izbrani ponudnik bo moral v roku 30 dni od izstavitve računa poravnati kupnino na transakcijski račun prodajalca. Bistven pogoj, od izpolnitve katerega je odvisna veljavnost kupoprodajne pogodbe, je celovito ter pravočasno plačilo kupnine.
- g) Izhodiščna cena ne vsebuje nobenih davščin in prispevkov. Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še DDV, stroške notarske overitve podpisa prodajalca na pogodbi ter stroške vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

1.1 Na razpis se ne morejo prijaviti podjetja:

- a) ki so v stečajnem postopku, postopku prenehanja, postopku prisilne poravnave ali likvidacije v skladu z Zakonom 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 in 40/25 in 100/25 – ZS-1; v nadaljevanju: ZFPPIPP);
- b) ki so kapitalsko neustrezna, kar pomeni, da je izguba tekočega leta skupaj s prenesenimi izgubami dosegla polovico osnovnega kapitala družbe;
- c) ki nimajo pravočasno in v celoti izpolnjenih pogodbenih obveznosti do Občine Trbovlje iz predhodnih javnih razpisov, če so na njih sodelovala;
- d) ki so dolgoročno plačilno nesposobna, skladno s tretjim odstavkom 14. člena ZFPPIPP;
- e) ki so na seznamu subjektov, za katera v razmerju do Občine Trbovlje veljajo omejitve poslovanja po Zakonu o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 – ZDeb in 16/23 – ZZPri);
- f) ki imajo zapadle, neplačane obveznosti iz naslova davkov, prispevkov in drugih obveznih dajatev;
- g) ki imajo zapadle, neplačane obveznosti do Občine Trbovlje;
- h) v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov.

2. Posebni pogoji:

Podjetja morajo izpolnjevati naslednje posebne pogoje:

- a) Podjetje se bo s pogodbo zavezalo, da bo najkasneje do 30. 9. 2030 pridobilo uporabno dovoljenje za zgrajene poslovne objekte s potrebno infrastrukturo za zagon dejavnosti, ki se uvršča med prednostna področja S5 in da bo na sklopu zagotovilo najmanj 50 % zasedenost zemljišč. Pri presoji najmanj 50 % zasedenost zemljišča se upošteva odstotek novih uporabnih površin v poslovni coni.
- b) Podjetje se bo s pogodbo zavezalo, da predmetnih nepremičnin ne bo odtujilo tretjim osebam in jih ne bo obremenilo na kakršen koli drug način, dokler ne pridobi uporabnega dovoljenja za vse poslovne objekte s potrebno infrastrukturo za zagon dejavnosti, skladno s prejšnjim odstavkom tega člena razpisa.
- c) Ponudnik se strinja, da ima Občina Trbovlje odkupno pravico na predmetnih zemljiščih v skladu z petim odstavkom 38. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20), pri čemer jo lahko uveljavlja v primeru, ko kupec ne pridobi uporabnega dovoljenja v dogovorjenem roku. Odkupno pravico lahko prodajalec uveljavlja v roku 12 mesecev od poteka roka za pridobitev uporabnega dovoljenja. Odkupna vrednost je enaka pogodbeni vrednosti za prenos lastninske pravice.
- d) Prodajalec se zavezuje, da bo na osnovi idejne zasnove kupca pripravil ustrezni OPPN za območje, kjer se nahaja predmet prodaje in ga predlagal v sprejem občinskemu svetu Občine Trbovlje v roku 12 mesecev, ki začne teči od dneva predložitve idejne zasnove kupca. Kupec je dolžan predložiti idejno zasnovo v roku 3 mesecev od dneva sklenitve kupoprodajne pogodbe. Stroške priprave ustreznega OPPN plača prodajalec.

IV. MERILA ZA IZBOR

Ocenjevala se bodo naslednja merila:

- 1. merilo »Cena« (možnih 60 točk)
- 2. merilo »Vrsta dejavnosti« (možnih 10 točk)
- 3. merilo »Bonitetna ocena« (možnih 10 točk)
- 4. merilo »Prihodki od prodaje v letu 2024« (možnih 10 točk)
- 5. merilo »Osnupek idejne zasnove projekta« (možnih 10 točk)

Možno je dobiti največ 100 točk.

Vsa merila, način točkovanja in potrebna dokazila so vnaprej določena in enaka za vse ponudnike. Upošteevane bodo samo ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje in bodo vsebovale zahtevana dokazila.

1. Merilo »Cena«

Ponudnik, ki bo ponudil najvišjo ponudbeno ceno, prejme 60 točk.

Preostali ponudniki prejmejo število točk, ki se izračuna po naslednji formuli:

$$\text{Št. točk na podlagi merila »Cena«} = 60 \times \frac{\text{ponudnikova ponujena cena}}{\text{najvišja ponujena cena izmed vseh prejetih ponudb}}$$

Ponudniki ponujeno ceno vnesejo v obrazec OBR – 1 Ponudba in izjava o sprejemanju pogojev razpisa. Ponujena cena mora biti enaka ali višja od izhodiščne cene.

2. Merilo »Vrsta dejavnosti«

Pri merilu »Vrsta dejavnosti« bodo točke prejela podjetja, ki bodo izkazala eno ali več naložb, skladno s prednostnimi področji Slovenske strategije trajnostne pametne specializacije - S5

- Naložbe s področja digitalnih rešitev in umetne inteligence
- Naložbe v proizvodnjo inovativnih in trajnostnih materialov
- Naložbe za trajnostno proizvodnjo hrane
- Naložbe v razvoj pametnih energetskih in okoljskih rešitev
- Naložbe v razvoj produktov za trajnostno mobilnost
- Naložbe za razvoj kreativne industrije in digitalnih storitev

Ponudniki vrsto dejavnosti vnesejo v obrazec OBR – 1 Ponudba in izjava o sprejemanju pogojev razpisa.

Podjetja, ki bodo izkazovala eno ali več izmed zgoraj navedenih naložb, bodo pri tem merilu prejela 10 točk.

3. Merilo »Bonitetna ocena«

Podjetje predloži bonitetno oceno s strani bonitetne hiše oziroma predložijo dokazilo: S.BON-1 ali S.BON-1/P ali drugo enakovredno dokazilo, ki ne sme biti starejše od šestih (6) mesecev od dneva objave razpisa oz. mora izkazovati zadnje dejansko stanje.

Merilo »Bonitetna ocena« se bo točkovalo po naslednjih kriterijih:

SB1-SB4: 10 točk

SB5-SB6: 5 točk

SB7-SB10: 0 točk

4. Merilo »Prihodki od prodaje v letu 2024«

Podjetje predloži izkaz poslovnega izida v obdobju od 1. 1. do 31. 12. 2024.

Merilo »Prihodki od prodaje v letu 2024« se bo točkovalo po naslednjih kriterijih:

8.000.000,00 EUR ali več: 10 točk

3.000.000,00 EUR – 7.999.999,00 EUR: 5 točk

manj kot 3.000.000,00 EUR: 0 točk

5. Merilo »Osnutek idejne zasnove«

Podjetje predloži osnutek idejne zasnove projekta izgradnje enega ali več poslovnih objektov na predmetnih zemljiščih, ki mora vsebovati najmanj:

- opis predvidene dejavnosti, prikaz umestitve objektov na zemljišču,
- okvirne zmogljivosti in velikosti objektov
- osnovne tehnične in funkcionalne rešitve,
- okvirni časovni načrt izvedbe investicije

Merilo »Osnutek idejne zasnove« se bo točkovalo po naslednjih kriterijih:

stopnja razdelanosti projekta: 0 – 3 točke

Arhitekturna in funkcionalna kakovost (tlorisna zasnova, estetska vrednost) 0 – 4 točke

izvedljivost in realnost projekta: 0 – 3 točke

Izbrani ponudnik je dolžan projekt realizirati skladno z oddanim osnutkom idejne zasnove v njegovih bistvenih elementih. V primeru bistvenih odstopanj si prodajalec pridržuje pravico do odstopa od pogodbe oziroma uveljavljanja odkupne pravice.

V. RAZPISNI ROKI, ODPIRANJE, OBRAVNAVANJE VLOG IN OBVEŠČANJE O IZIDU RAZPISA

Izpolnitev pogojev za sodelovanje na razpisu preverja Komisija za vodenje in nadzor postopkov pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem, imenovana s sklepom župana št. 011-1/2023-8 z dne 2. 8. 2023 ter št. 011-4/2025-4 z dne 18.11.2025, v sestavi: predsednica komisije Snežana Markuljevič, namestnica predsednice Andreja Bienelli Kalpič ter člani Denis Zore, Tadej Špitalar, Boštjan Špeglič, Polona Schmit in Petra Potrpin Bertole (v nadaljevanju: komisija).

Rok za zbiranje ponudb je vključno do **12. 5. 2026 do 11.00 ure**. Upoštevane bodo samo ponudbe, ki bodo do roka prispele na prodajalčev naslov.

Ponudniki morajo ponudbe predložiti v zaprti ovojnici s podpisom oz. žigom na pregibu ovojnice, kjer se le-ta zapre, na naslov Občina Trbovlje, Mestni trg 4, 1420 Trbovlje, z oznako: »Ponudba za nakup nepremičnin – Savsko polje - ne odpiraj«. Ponudba ponudnika veže 30 dni od dneva odpiranja ponudb.

Odpiranje ponudb bo v sredo, 13. 5. 2026 ob 13. uri v sejni sobi občinske upravne zgradbe Občine Trbovlje, Mestni trg 4, 1420 Trbovlje. Odpiranje ponudb bo javno. Po prejemu ponudb se lahko s ponudniki opravi dodatna pogajanja.

O izbiri najugodnejšega ponudnika bo odločal predstojnik občine. Odpiranje ponudb bo opravila komisija. Komisija bo po zaključku postopka predlagala predstojniku občine izbor najugodnejšega ponudnika.

Kot najugodnejši bo izbran tisti ponudnik, ki bo dosegel najvišje število točk. V primeru, da več vlog prejme enako število točk, bo izbrana tista vloga, ki je na merilu »Cena« dosegla višje število točk. V primeru, da je število točk še vedno enako, odloča čas oddaje vloge (izbran bo tisti, ki je vlogo oddal prej).

Komisija bo vse ponudnike s sklepom obvestila o izboru v roku 15 dni po odpiranju ponudb.

Organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti ali oseba, ki jo organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za to pooblasti, lahko postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

Upošteevane bodo samo pravilne ponudbe in ponudbene cene, ki bodo enake ali višje od izhodiščne cene.

Interesenti se lahko dogovorijo za ogled zemljišč preko elektronske pošte: tamara.kreze@trbovlje.si. Za podrobnejše informacije o samem predmetu prodaje se interesenti lahko obrnejo na Polono Schmit, in sicer v času uradnih ur po telefonu št.: 031 708 524 ali po elektronski pošti: polona.schmit@trbovlje.si.

VI. OBVEZNE PRILOGE K PISNI PONUDBI:

- potrdilo o vplačani varščini z navedbo številke transakcijskega računa za morebitno vračilo varščine,
- ponudba in izjava o sprejemanju pogojev razpisa (priloga: OBR-1),
- izjava o nepovezanosti (priloga: OBR-2),
- izpisek iz uradnega registra glede registracije ponudnika,
- osnutek idejne zasnove,
- izkaz poslovnega izida v obdobju od 1. 1. do 31. 12. 2024,
- bonitetna ocena s strani bonitetne hiše oziroma S.BON-1 ali S.BON-1/P, oziroma drugo ustrezno potrdilo, ki ne sme biti starejše od šestih mesecev od dneva objave razpisa oz. mora izkazovati zadnje dejansko stanje.

OBČINA TRBOVLJE
župan
mag. Zoran POZNIČ

