



Številka: 478-135/2019-5

Datum: 14. 10. 2019

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018 in 79/2018) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2019, razpisuje

## **DRUGO JAVNO DRAŽBO**

za prodajo nepremičnin v lasti Občine Ajdovščina

### **1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE**

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, MŠ: 5879914000, ID št. za DDV: SI51533251

### **2. PREDMET JAVNE DRAŽBE**

Predmet javne dražbe so nepremičnine- stavbna zemljišča na območju OC Pod Železnico, vsa na območju k.o. 2391 Vipavski Križ, in sicer

	Parc. št.	Površina v m <sup>2</sup>
1.	3717/3	271
2.	3532/1	281
3.	3535/21	217
4.	3538/5	176
5.	3717/12	166
6.	3533/6	255
7.	3535/23	1268
	Skupaj	2634

Nepremičnine se prodajajo skupno (2634 m<sup>2</sup>), nakup posamične parcele ni mogoč.

Nepremičnine so skladno s prostorskimi akti stavbna zemljišča, na njih je zakonita predkupna pravica Občine Ajdovščina.

Nepremičnine so skladno s prostorskimi akti namenjene gradnji objektov za poslovne, gospodarske dejavnosti. Prodajajo se z namenom spodbujanja gospodarskega razvoja na območju občine in za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo poslovnega objekta. Za nasprotne primere bo v

prodajni pogodbi poleg prodaje tudi ustanovitev odkupne pravice v korist Občine Ajdovščina (gl. še 6. točko).

Nepremičnine v naravi predstavljajo deloma asfaltirano površino- parkirišče, deloma utrjeno površino v makadamu. Občina ne zagotavlja, da razpolaga z dokumentacijo vezano na navedeni objekt in se slednje ne zavezuje izročiti.

Nepremičnine so naprodaj po načelu »videno-kupljeno«, prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake. Morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za izmere površin, za stanje v naravi. Kupec sam prevzema obveznost in stroške odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem. Za morebitno spremembo bonitete poskrbi kupec sam, na svoje stroške. Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na dražbi preveriti, ali so nepremičnine take kakovosti in značilnosti, za namen, za kateri jih namerava kupiti. Podatke o bremenskem stanju je mogoče preveriti v zemljiški knjigi (na dan 14.10.2019 so pri parc. št. 3532/1 in parc. št. 3533/6 vknjižene hipoteke, ter plombe za izbris hipotek, pri parc. št. 3717/12 so vknjižene služnosti), prodajalcu morebitna nevknjižena bremena niso poznana.

Interesent lahko Občino Ajdovščina za nepremičnine, ki so predmet prodaje zaprosi za lokacijsko informacijo (Lokacijska informacija je pomemben vir informacij za lastnike zemljišča oziroma za investitorje, ki vsebuje vse informacije o prostoru, vezane na veljavne prostorske akte ali druga javnopravna dejstva in pravne režime, ki veljajo na določenem zemljišču ter po potrebi tudi grafični del prostorskega akta. Če se za območje, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, je tudi to posebej navedeno).

Podatke o obstoječih nepremičninah, lahko interesent vpogleda sam na javno dostopnih mestih:

[http://www.sodisce.si/javne\\_knjige/zemljiska\\_knjiga/](http://www.sodisce.si/javne_knjige/zemljiska_knjiga/)

<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>

Ogled podatkov glede nepremičnin je omogočen tudi v okviru spletnega GIS portala GIS iObčina/ Občina Ajdovščina/vstop brez prijave:

[https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina.](https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina)

Ogled v naravi je mogoč brez sodelovanja prodajalca, saj so nepremičnine, ki so predmet prodaje, neograjene, dostopne z javnih površin.

Morebitni že zgrajeni priključki (plinski, vodovodni, kanalizacijski, elektro) iz javnega omrežja do zemljišč, ki so predmet prodaje, niso predmet javne dražbe in jih bo moral bodoči lastnik od Občine Ajdovščina posebej odkupiti.

### 3. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Prodaja nepremičnin.

### 4. IZKLICNA CENA

94.824,00 €

Najnižji znesek višanja izklicne cene je 500 eur.

Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek.

Izklicna cena je 28% nižja od ocenjene vrednosti in od vrednosti, ki je predstavljala izklicno ceno na prvi javni dražbi.

## **5. KOMISIJA, CENILEC IN IZJAVA SKLADNO Z DOLOČILOM 50/7 ČLENA ZSPDSLS-1**

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Ajdovščina v sestavi:

Barbara Regulj - vodja dražbe

Tinkara Lampret Fakuč- članica

Irena Raspor- članica

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Za nepremičnine, ki so predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil Damijan Lavrenčič, sodni izvedenec za gradbeništvo- nepremičnine.

Ponudniki morajo pred začetkom dražbe podati ustno, najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla pa tudi pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem (objavljena poleg te dokumentacije) v smislu, kot ga določa 50/7 člen ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- 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.

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin po roku za vplačilo varščine spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku najugodnejšemu dražitelju, po prejemu nove izjave najugodnejšega dražitelja ter po potrebi preostalih sodelujočih.

## 6. POGOJI PRODAJE

Nepremičnine bodo prodane dražitelju, ki pristaja na pogoje dražbe, ki so v tej razpisni dokumentaciji in ki bo ponudil najvišjo ceno, ki mora biti enaka ali višja od izklicne cene. Šteje se, da dražitelj pristaja na pogoje dražbe s tem, ko vplača varščino.

V roku 3 dni po dražbi bo dražitelju v podpis predložena pogodba, ki mora biti podpisana v roku, ki ga navede Občina Ajdovščina, pri čemer ta rok ne bo daljši od 3 dni od dneva dražbe. Če dražitelj v roku ne bo podpisal pogodbe, mu lahko Občina Ajdovščina podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku ali v podaljšanjem roku (v kolikor se slednjega omogoči), Občina Ajdovščina zadrži njegovo varščino.

Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe (podrobneje v naslednji točki).

Nepremičnine so skladno s prostorskimi akti namenjeni gradnji objektov za poslovne, gospodarske dejavnosti. Prodajajo se z namenom spodbujanja gospodarskega razvoja na območju občine, za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo poslovnega objekta. V prodajni pogodbi se bo zato za primere, ki ne zasledujejo namena prodaje, glede predmetov prodaje ustanovila odkupna pravica v korist Občine Ajdovščina. Odkupna pravica se bo ustanovila za nedoločen čas, na njeni podlagi bo kupec na podlagi te javne dražbe- novi lastnik, dolžan na prvi poziv Občine Ajdovščina slednji prodati kupljene parcele, skupaj ali posamično, po enaki neto ceni, kot jih je kupil na podlagi te dražbe. Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če kupec do 14.4.2020 ne pridobi gradbenega dovoljenja ali ne prične z gradnjo do 14.8.2020. Nadalje bo uveljavljala odkupno pravico v primeru, če do 14.4.2021 ne zaključi investicije oz. prične z obratovanjem v novozgrajenem objektu. V tem primeru se odkupna cena, ki odpade na objekt, določi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kot vrednost zemljišča pa se šteje največ vrednost, po kateri jo je novi lastnik kupil v okviru te dražbe. Če vrednost zemljišča + objekta določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene zemljišč, po kateri jih je novi lastnik kupil v okviru te dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišč, po kateri je novi lastnik zemljišča kupil v okviru te dražbe. Občina si pridržuje pravico, da vsebino odkupne pravice, v pogodbi, v kateri jo ustanavlja, malenkostno drugače formulira Zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega kupec v zemljiški knjigi pri kupljenih nepremičninah vknjiži lastninsko pravico na svoje ime, bo Občina Ajdovščina izstavila v roku 15 dni po plačilu celotne kupnine.

Vknjižbo lastninske pravice na svoje ime predlaga kupec sam, pri čemer je to dolžan storiti v enem treh delovnih dneh po prevzemu zemljiškoknjižnega dovolila. V kolikor tega v roku ne bo napravil, bo predlog vložila Občina Ajdovščina, kupcu pa bo zaračunala s tem povezane stroške.

V primeru napak v prodajni pogodbi (predvsem takih, ki bi onemogočale vknjižbo v zemljiško knjigo) ali potrebe po določenih dodatkih, si bosta pogodbeni stranki prizadevali napake odpraviti z ustreznim aneksom k pogodbi.

## 7. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE, DRUGI STROŠKI

Kupec mora kupnino poravnati na številko računa, v višini ter roku, kot bo navedeno na izstavljenem računu (izdan na podlagi sklenjene pogodbe). Rok za plačilo kupnine bo najmanj 8 in največ 30 dni, določi jo Občina. Kupnina se plača v enkratnem znesku (ni obročnih odplačil), pri čemer se vanjo všteje že vplačana varščina. Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 2% davek na promet nepremičnin oz. 22% DDV, stroške overitve podpisa prodajalca in stroške vknjižbe lastninske pravice v svojo korist, pri čemer je kupec, v kolikor bo le-ta subjekt, ki je zavezanec za DDV in upravičenec do odbitka celotnega DDV, v primeru, da ga bo prodajalec pozval k uporabi 45. in 76.a člen ZDDV-1, le to dolžan sprejeti.

## 8. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila dne 4. 11. 2019 na sedežu Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, ob 10h, v sobi 105 (prostori oddelka Okolje in prostor). Kandidati se bodo morali pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz naslednje točke te objave.

## 9. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

Na javni dražbi lahko sodelujejo domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije ali druge članice EU postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno prijavi, tako da:

- pravočasno vplača varščino in na dražbi predloži dokazilo o njenem plačilu (gl. točko 10);
- poda ustno izjavo /predloži pisno izjavo (priloga tej razpisni dokumentaciji), da ne gre za povezano osebo s cenilcem ali članom komisije (gl. točko 5);
- oseba, ki draži, se identificira z osebnim dokumentom.

- oseba, ki draži za drugega oziroma ni zakoniti zastopnik pravne osebe, mora predložiti pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe ki se mora nanašati na predmet javne dražbe (Npr. *Zakoniti zastopnik Ime in Priimek dražitelja Firma družbe, pooblaščenec Ime in Priimek, da se udeleži dražbe prodajalca Občine Ajdovščina, ki bo dne 4. 11. 2019, za prodajo parc. št. 3717/3, 3532/1, 3535/21, 3538/5, 3717/12, 3533/6 in 3535/23, vse na območju k.o. 2391 Vipavski Križ (skupno 2634m2) in v okviru dražbe za dražitelja Firma družbe, poda ponudbo ter vse potrebne izjave*);

(Prokurist pravno formalno ni zakoniti zastopnik družbe in tako glede na določbo 2. odstavka 14. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti potrebuje pooblastilo.)

## 10. VARŠČINA

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo za udeležbo na dražbi pred začetkom javne dražbe, najkasneje 30. 10. 2019 vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (10% izklicne cene):

9.482,40 € na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100

Najugodnejšemu dražitelju se varščina vračuna v kupnino.

Varščina se vrne brez obresti v roku 15 dni po zaključku javne dražbe dražiteljem, ki so se dražbe udeležili in k njej pristopili, pa niso bili najugodnejši dražitelji.

Občina Ajdovščina obdrži varščino dražitelja:

- ki se javne dražbe ne udeleži;
- ki se dražbe udeleži, vendar k njej ne pristopi;
- ki se dražbe udeleži, k njej pristopi, poda samo neveljavno ponudbo (pod izklicno vrednostjo);
- ki je najugodnejši dražitelj, pa ne sklene pogodbe;
- ki je najugodnejši dražitelj, sklene pogodbo, pa v roku ne plača celotne kupnine

## 11. POTEK DRAŽBE

Javna dražba je odprta za javnost.

Dražbo bo izvedla s sklepom župana določena komisija.

Dražitelj mora izpolnjevati in izkazati pogoje iz 9. točke.

Z vplačilom varščine se šteje, da dražitelj soglaša s pogoji dražbe.

Za sodelovanje na dražbi, je na dražbi sami potrebno podati ustno izjavo o pristopu k dražbi.

Prodajalec bo izklical izklicno ceno.

Javna dražba se izvaja z višanjem kupnine. Najnižji znesek višanja je 500€ Zneski, ki se ponujajo, so neto zneski kupnine.

Cene, ponujene v nižjem znesku izklicne cene, prodajalec ne bo upošteval.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ki ponudi najvišjo ceno. Tak dražitelj se šteje za najugodnejšega dražitelja. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan, in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

O javni dražbi se vodi zapisnik. Dražitelji, ki bodo k dražbi pristopili, prejmejo izvod zapisnika.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku dražbe.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

## 12. OBJAVA BESEDILA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

Ta razpisna dokumentacija se objavi na spletni strani Občine Ajdovščina, zavihek Javna naročila, objave, razpisi, podzavihek Obvestila-občinske nepremičnine, dne 14. 10. 2019 – in najmanj do 4. 11. 2019.

Interesenti naj v zgoraj navedenem roku redno spremljajo objavo zaradi morebitnih popravkov ali sprememb. Občina si pridržuje pravico do popravkov ali sprememb do roka za plačilo varščine.

V kolikor ta razpisna dokumentacije česa ne zajema, se za izvedbo dražbe uporabljajo določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se nanašajo na javno dražbo.

## 13. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih in predmetu dražbe dobijo interesenti na Občini Ajdovščina, pri kontaktni osebi Tinkara Lampret Fakuč, elektronska pošta: [tinkara.fakuc@ajdovscina.si](mailto:tinkara.fakuc@ajdovscina.si), tel. (05) 365 91 17.

## 14. GRAFIČNA PRILOGA – PRIKAZ PREDMETA DRAŽBE (katastrski prikaz na ortofoto podlagi) – ločen dokument

Pripravila:  
Tinkara Lampret Fakuč,  
višja svetovalka za nepremičnine občine

Tadej Beočanin,  
župan