



Številka: 478-108/2023-2

Datum: 11. 7. 2023

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 leti 2023 in 2024, razpisuje

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 zahodnem delu območja OC MIRCE, skupne površine 1.976 m²:

Zap. št.	k.o.	Parcela	Površina v m ²
1	2392	1789/10	22
2	2392	1476/9	17
3	2391	3533/9	450
4	2391	3534/5	381
5	2392	1826/5	518
6	2392	1825/5	573
7	2392	1914/55	6
	Skupaj		1.967

Nepremičnine se prodajajo v celoti (delež 1/1) in skupaj (prodaja posamične ni mogoča). Skladno s prostorskimi akti so stavbna zemljišča, na njih je zakonita predkupna pravica Občine Ajdovščina. Namenjene so gradnjo objektov za gospodarsko rabo. **Prodajajo se za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo nepremičnin za izgradnjo objekta za gospodarsko rabo** .(gl. še 6. točko).

Nepremičnine so naprodaj po t.i. načelu »videno-kupljeno«, prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake. Morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Kupec se s sklenitvijo pogodbe odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno. Prodajalec ne jamči za izmere površine, za stanje v naravi. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neuskajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem. Morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno – dogovorjeno površino in dejansko površino pogodbenega predmeta ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov. Kupec nosi sam strošek morebitnih dodatnih geodetskih storitev, čiščenja, odvoza materiala in ureditve zemljišča. Za morebitno spremembo bonitete poskrbi kupec sam, na svoje stroške.

Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na dražbi preveriti, ali je predmet prodaje take kakovosti in značilnosti, za namen, za kateri ga namerava kupiti, tako z vpogledom v javne evidence kot z ogledom v naravi. Pri nekaterih nepremičninah so vknjižene služnosti oz. pravica stvarnega bremena.

Glede štirih parcel je izdana in objavljena odločba o ugotovitvi, da je javno dobro prenehalo: Parc. št. 1825/5 in parc. št. 1826/5 k.o. Ajdovščina (odločba št. 711-45/2023-5 z dne 30.6.2023), parc. št. 1914/55 in parc. št. 1476/9 k.o. Ajdovščina (odločba št. 478-269/2022-12 z dne 30. 6. 2023).

Prodajalec ima predmet prodaje v posesti in izjavlja, da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta.

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

Glede parcel, po katerih poteka pot, bo kupec dolžan dopuščati dostop oz. vzpostaviti dostop na svoje stroške drugje, in sicer do tedaj, ko bo Občina vzpostavila nadomestno pot po parc. št. 3532/11 k.o. 2391 Vipavski Križ.

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

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>

3. Vrsta pravnega posla

Prodaja nepremičnin.

4. Izključna cena

127.855 € (65€/m²)

Najnižji znesek višanja izključne cene je 1000 eur. Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek.

5. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 50/7 člena ZSPDSL-1

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Ajdovščina v sestavi:

Vida Šuštar- vodja dražbe

Barbara Regulj- članica

Patrik Močnik- član

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 cenilec stvarnega premoženja-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 ZSPDSL-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 neskljeni 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 15 dni po javni dražbi bo najugodnejšemu dražitelju v podpis predložena pogodba, ki mora biti podpisana v roku, ki ga navede Občina Ajdovščina, pri čemer ta rok ne bo krajši od 5 dni in ne daljši od 15 dni od prejema pogodbe v podpis. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku, Občina Ajdovščina zadrži njegovo varščino.

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

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, so skladno s prostorskimi akti namenjene gradnji objektov za gospodarsko rabo. Prodajajo se z namenom, da se na njih izvede izgradnja objekta za gospodarsko rabo oz. pripadajočih objektov za funkcioniranje le-tega. Za doseg tega namena, se bo v prodajni pogodbi ustanovila odkupna pravica v korist Občine Ajdovščina, ki se vknjiži v zemljiško knjigo, s trajanjem za nedoločen čas. Na podlagi te odkupne pravice bo vsakokratni lastnik kupljenih nepremičnin, posamično parcelo, nekatere ali vse skupaj, dolžan na prvi poziv Občine Ajdovščina, slednji prodati nazaj, po enako neti ceni za m², kot bo bila prodana na podlagi dražbe dne 7. 8. 2023, ki se vodi pod opravilno št. 478-108/2023. Občina Ajdovščina bo lahko odkupno pravico uveljavljala, če lastnik ali investitor gradnje najkasneje v šestih (6) mesecih od sklenitve prodajne pogodbe ne bo podal vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt oz. v devetih (9) mesecih po nastopu pravnomočnosti gradbenega dovoljenja ne bo pričel z gradnjo oz. v osemnajstih (18) mesecih po nastopu gradbenega dovoljenja ne bo zaključil gradnje objekta, namenjenega gospodarski rabi oz. pripadajočih površin.

V primeru, da bo ob odločitvi Občine Ajdovščina za uveljavljane odkupne pravice na nepremičnini zgrajen objekt oz. njegov del, se odkupna cena, ki odpade na objekt, določi na podlagi ceno sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kot vrednost zemljišča pa se šteje

največ vrednost, po kateri je Občina Ajdovščina nepremičnino prodala na dražbi dne 7. 8. 2023. Če vrednost zemljišča + objekta določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene, po kateri je bila prodana nepremičnina v okviru omenjene dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišča, dosežene na dražbi dne 7. 8. 2023.

Občina Ajdovščina bo izdala izbrisno dovoljenje za izbris odkupne pravice po pridobitvi uporabnega dovoljenja za objekt oz. presoji, da je raba prodanih površin ustrezna. Predlog za izstavitev dovolila mora podati kupec oz. lastnik, ki tudi nosi stroške povezane z izbrisom.

Prodajalec bo najkasneje v 8 dneh po prejemu celotne kupnine izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, ga izročil notarju ter ga o tem obvestil. Šteje se, da je s tem izročen pogodbeni predmet kupcu v posest (primopredaja), o čemer pogodbeni stranki skleneta tudi primopredajni zapisnik

Vsi riziki in stroški do primopredaje so na strani prodajalca, od takrat naprej pa na strani kupca. Kupec do pravnomočne vknjižbe lastninske pravice v svojo korist in vknjižbe odkupne pravice v korist prodajalca, nima pravice razpolaganja z zemljiškoknjižnim dovolilom v smislu umika tega ali prevzema overjene dokumentacije iz notarske pisarne notarja, ki ga je izbral prodajalec.

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 30 dni. 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 22% DDV oz. v primeru pozidanih parcel 2% davek na promet nepremičnin, stroške overitve podpisa prodajalca in stroške vknjižbe lastninske pravice v svojo korist.

8. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila na dan **ponedeljka, dne 7. 8. 2023 v objektu Občine Ajdovščina, na naslovu Gregorčičeva ulica 20, 5270 Ajdovščina, ob 9h, v mali sejni sobi.** O morebitni spremembi lokacije bodo kandidati pravočasno obveščeni, obvestilo bo objavljeno na spletni strani Občine

Ajdovščina zavihek Javna naročila, objave, razpisi, podzavihek Obvestila-občinske nepremičnine.

Kandidati morajo biti prisotni ob uri, 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 **notarsko overjeno 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 7. 8. 2023, za prodajo nepremičnin na območju OC MIRCE-zahod 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, ne glede na vsebino prokure).

10. Varščina

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo za udeležbo na dražbi pred začetkom javne dražbe, najkasneje v torek, dne **1. 8. 2023** vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (10% izklicne cene z DDV): **12.785 €**

na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478108

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, bi pa bil edini dražitelj;
- 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. Izjema od tega pravila je, če se prodajalec odloči za opcijo po drugem odstavku 104. člena OZ in pride do izpolnitve. V kolikor do izpolnitve ne pride, varščino prodajalec obdrži.

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 1000 €. 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 11. 7. 2023.

Interesenti naj do dne dražbe redno spremljajo objavo zaradi morebitnih sprememb ali popravkov. 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 Vida Šuštar, elektronska pošta: vida.sustar@ajdovscina.si, tel. (05) 365 91 17.

14. Grafične in druge priloge (ločen dokument)

- grafika predmeta prodaje
- IZJAVA (izjava o nepovezanosti)

Tadej Beočanin l.r.
župan