



Številka: 478-276/2022-2

Datum: 12. 1. 2022

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 2022, 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, nepozidana stavbna zemljišča na območju PC ČRNIČE, ki se prodajajo v okviru treh sklopov, pri čemer vsak sklop predstavlja zaokroženo površino:

SKLOP 1: parc. št. 274/87 k.o. 2384 Črniče, 2.933 m² (ki bo evidentirana v katastru po pravnomočnosti parcelacije (vloga že pri GURS, trenutno pa predstavlja del parc. št. 274/73 k.o. 2384 Črniče);

SKLOP 2: parc. št. : 274/75, 274/76, 274/79 in 274/82, vse k.o. 2384 Črniče, skupne površine 1.110 m².

SKLOP 3: parc. št.: 274/66, 274/69, 274/63 in 274/77, vse k.o. 2384 Črniče, skupne površine 1.606 m².

Nepremičnine se prodajajo v celoti (delež 1/1). Možen je nakup posamičnega sklopa, nakup posamične parcele znotraj sklopa ni mogoč, sodelovanje na dražbi za en sklop ne izključuje sodelovanja tudi pri drugem. Skladno s prostorskimi akti so vsa zemljišča stavbna zemljišči, na vseh je zakonita predkupna pravica Občine Ajdovščina. Na parcelah so vknjižene služnosti, nekatere niso relevantne, saj so se prenesle s parcelacijami. Za izbris poskrbi kupec sam.

Nepremičnine sta skladno s prostorskimi akti namenjene za gradnjo objektov za obrt in storitvene dejavnosti. Nepremičnine sklopa 1 in 3 se **prodajajo se za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo nepremičnin za izgradnjo objekta za gospodarsko rabo (obrt oz. storitvene dejavnosti).** (gl. še 6. točko).

Glede nepremičnine oz nepremičnin vseh sklopov velja:

- Naprodaj so 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 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, da ustreza namenu, za kateri ga namerava kupiti, tako z vpogledom v javne evidence in pridobitvijo potrdil kot z ogledom v naravi.
- 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, z izjemo služnostnih pravic.
- Morebitni že zgrajeni priključki (plinski, vodovodni, kanalizacijski, elektro) iz javnega omrežja do nepremičnin, ki sta predmet prodaje, niso predmet javne dražbe in jih bo moral bodoči lastnik posebej odkupiti.

Podatke o obstoječih nepremičninah (za primer parcele sklopa 1 ogled ni mogoč oz. velja smiselno kot velja za trenutno obstoječo parcelo 274/73), 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

SKLOP 1: 117.320 € ($40 \text{ €/m}^2 \times 2.933 \text{ m}^2$) = 117.320 €

SKLOP 2: 38.850 € ($35 \text{ €/m}^2 \times 1.110 \text{ m}^2$)

SKLOP 3: 61.028 € ($38 \text{ €/m}^2 \times 1.606 \text{ m}^2$)

Najnižji znesek višanja izključne cene je 500 eur. Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek, na to ceno oz. na dražbi doseženo višjo ceno bo kupec dolžan poravnati še DDV.

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

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Ajdovščina v sestavi:

Vida Šuštar- vodja dražbe, predsednica komisije

Barbara Regulj- članica

Irena Raspor- članica

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

Za sklope nepremičnin, 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 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 neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvo 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 posamičnega sklopa 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 posamičnega sklopa 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. V primeru, da bo najugodnejši dražitelj za oba sklopa isti, se bo sklenila ena pogodba za oba predmeta prodaje.

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

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, sta skladno s prostorskimi akti namenjeni gradnji objektov za gospodarsko rabo. Nepremičnine sklopa 1 in sklopa 3 se prodajajo z namenom, da se na njih izvede tovrstna gradnja. Nepremičnine sklopa 2, pa se prodajajo za namen opravljanja dejavnosti.

Za dosego tega namena, se bo v prodajni pogodbi na predmetu prodaje - nepremičninah sklopa 1 in sklopa 3, ustanovila odkupna pravica v korist Občine, v trajanju za nedoločen čas, ki jo bo Občina uveljavljala, če lastnik ali investitor gradnje v šestih mesecih od sklenitve prodajne pogodbe ne pridobi gradbenega dovoljenja za objekt oz. v devetih mesecih ne prične z gradnjo oz. v štiriindvajsetih mesecih ne pridobi uporabnega dovoljenja. Občina si pridržuje pravico, da vsebinsko odkupne pravice, v pogodbi, v kateri jo ustanavlja, malenkostno drugače formulira. V primeru, da je na nepremičninah že objekt, 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 tej dražbi. Če vrednost zemljišča + objekta določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene zemljišč, po kateri so bile prodane nepremičnine v okviru te dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene, dosežene na tej dražbi.

Za dosego tega namena, se bo v prodajni pogodbi na predmetu prodaje - nepremičninah sklopa 2, ustanovila odkupna pravica v korist Občine, v trajanju za nedoločen čas, ki jo bo Občina uveljavljala, če lastnik v teh mesecih od sklenitve prodajne pogodbe nepremičnin ne prične uporabljati za opravljanje dejavnosti. Občina si pridržuje pravico, da vsebino odkupne pravice, v pogodbi, v kateri jo ustanavlja, malenkostno drugače formulira. V primeru, da je na nepremičninah že objekt, 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 je Občina Ajdovščina nepremičnino prodala na tej dražbi. Če vrednost zemljišča + objekta določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene zemljišč, po kateri so bile prodane nepremičnine v okviru te dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene, dosežene na tej dražbi.

Prodajalec bo najkasneje v 8 dneh po prejemu celotne kupnine izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, ga izročil notarju, ter o tem obvestil kupca. S tem šteje, da je izročen pogodbeni predmet kupcu v posest (primopredaja), o čemer bosta sklenili 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.

Posebnosti glede prodaje parcele SKLOPA 1:

V primeru prodaje parcele SKLOPA 1, kjer parcela-predmet prodaje na dan objave te dražbe še ni v katastru, velja rok za 8 –dnevni rok za izstavitvev zemljiškoknjižnega dovolila od dne, ko bo parcela pravnomočno v katastru. Kupec s sodelovanjem na dražbi sprejema njene pogoje in se šteje za seznanjenega, da rok, v katerem bo parcela vpisana v katastru (od česar je odvisna tudi vknjižba kupca kot lastnika na novonastali parceli), ni odvisen od ravnanj Občine in nanjo nima vpliva, niti ne more predvideti roka, v katerem parcela bo vpisana v kataster. S tem povezane okoliščine ne morejo biti razlog za odstop od prodajne pogodbe.

Preko parcele št. 274/87 k.o. 2384 Črniče je načrtovana izvedba komunalnih vodov (na skici v ločenem dokumentu označeno z FK3 in MK3). Sočasno s sklenitvijo pogodbe, je kupec sklopa 1 dolžan skleniti služnostno pogodbo za ustanovitev služnostne pravice izgradnje, dostopa, upravljanja in vzdrževanja komunalnih vodov, ter odstranitve morebitnih naravnih ovir pri izgradnji, dostopu, upravljanju in vzdrževanju komunalnih vodov v korist služnostnega upravičenca oziroma vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine.

Posebnosti SKLOPA 2:

Sočasno s sklenitvijo pogodbe, je kupec sklopa 2 z mejašem (lastnikom parceli 274/77 in 274/80) dolžan skleniti dogovor, na podlagi katerega bo dopustil neodplačen dostop potom parcel sklopa 2 v obsegu pasu 2m, za namen učvrstitve in vzdrževanja brežine na parcelah 274/77 in 274/80, obe k.o. Črniče.

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. V primeru neplačila šteje pogodba po samem zakonu za razdrto, kupec pa obdrži varščino.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 22% DDV, 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 srede, **dne 2. 2. 2023 (četrtek) na sedežu Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, ob 9h, zbor v avli, dražba pa v sejni sobi na navedenem naslovu ali v sejni sobi na Gregorčičevi ulici 20.** 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 pa se 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*, pooblaštam *Ime in Priimek*, da se udeleži dražbe prodajalca Občine Ajdovščina, ki bo

dne 2. 2. 2023, za prodajo nepremičnin na območju PC ČRNIČE (*navedba za kateri sklop*) 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 petek, dne **27. 1. 2023** vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (10% izklicne cene):

ZA SKLOP 1: 11.732 €

ZA SKLOP 2: 3.885 €

ZA SKLOP 3: 6.103 €

Če namerava dražitelj sodelovati za nakup pri dveh ali vseh treh sklopih, mora poravnati vse tri varščine, lahko z enkratnim vplačilom .

Varščina se vplača na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478252.

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.

Dražba se bo izvedla najprej za sklop 1 nato za sklop 2, končno pa za sklop 3. Za vsak sklop bo dražba izvedena, kot navedeno v nadaljevanju.

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 za posamičen sklop 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 posamičnega sklopa 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 12. 1. 2022.

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 Vida Šuštar, elektronska pošta: vida.sustar@ajdovscina.si, tel. (05) 365 91 17, glede komunalne opremljenosti pa pri Petru Kete, elektronska pošta peter.kete@ajdovscina.si (05) 365 91 31.

14. Grafične in druge priloge (ločen dokument)

- grafika predmeta prodaje
- IZJAVA (izjava o nepovezanosti)

Tadej Beočanin l.r.
župan