



Številka: 478-2/2026-2

Datum: 3. 2. 2026

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 in 78/2023-ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018), 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 je nepremičnina – nepozidano stavbno zemljišče **parc. št. 1109/16 k.o. 2391 Vipavski Križ**, površine 4.369 m².

Nepremičnina se prodaja kot celota (delež 1/1). Skladno s prostorskimi akti je stavbno zemljišče, na njem je zakonita predkupna pravica Občine Ajdovščina.

Nepremičnina, ki je predmet prodaje, je na podlagi Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina, na območju »površin za trgovino in storitve« (BD), v okviru katerega so opredeljene vrste objektov glede na namen, pri čemer Občina Ajdovščina zemljišče prodaja izključno za namen gradnje stavbe za zdravstveno oskrbo (klasifikacija po Uredbi o razvrščanju objektov, Ur. l. RS 96/22 CC-SI 12640), torej **prodaja se za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za uporabo površine za izgradnjo stavbe za zdravstveno oskrbo** (gl. še 6. točko).

Nepremičnina je 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 je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno. Prodajalec ne jamči za izmere površin, za stanje v naravi. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti

v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neusklajenosti 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. 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 bo lahko uresničil namen, za kateri ga kupuje, tako z vpogledom v javne evidence kot z ogledom v naravi, z vpogledom v kataster komunalne infrastrukture.

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 nepremičnine.

4. Izključna cena

480.590 €

Najnižji znesek višanja izključne cene je 5000 eur. Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek, na katero bo kupec dolžan poravnati še DDV.

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

Eliana Humar - članica

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani obveščeni na mestu objave razpisne dokumentacije.

Za nepremičnine, ki so predmet prodaje, je cenitveno poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičninah za zemljišča opravil Damijan Lavrenčič, univ. dipl. inž. grad., 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 neskljenjeni 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

Nepremičnina bo prodana 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 5 delovnih dni po dnevu dražbe bo najugodnejšemu dražitelju v podpis posredovana pogodba, ki mora biti podpisana in na naslov Občine Ajdovščina vrnjena v roku, ki ga navede Občina Ajdovščina, pri čemer ta rok ne bo krajši od 3 delovnih 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).

Nepremičnina, ki je predmet prodaje, se prodaja za izključen namen, da se na njej izvede **izgradnja stavbe za zdravstveno oskrbo (klasifikacija po Uredbi o razvrščanju objektov, Ur. l. RS 96/22 CC-SI 12640)**. Za doseg tega namena, se bo v prodajni pogodbi ustanovila odkupna pravica v korist Občine Ajdovščina, v trajanju za nedoločen čas ki jo bo Občina Ajdovščina uveljavljala, če lastnik ali investitor gradnje v zvezi s kupljenim zemljiščem in predvideno gradnjo na njem:

- najkasneje v dvanajstih (12) mesecih od sklenitve prodajne pogodbe ne vloži vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali
- v šestih (6) mesecih od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja ne prične z gradnjo objekta oz.
- v šestintridesetih (36) mesecih od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja ni pridobil uporabnega dovoljenja za objekt.

V primeru, da je ob uveljavljanju odkupne pravice na nepremični 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, po kateri je bila prodana nepremičnina v okviru te dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene, dosežene na tej dražbi.

Občina Ajdovščina bo najkasneje v 8 dneh po prejemu celotne kupnine izdala zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca ter ga izročila neposredno notarju ter slednjemu dala soglasje k overitvi podpisa, o čemer bo kupca obvestila v treh (3) dneh. Šteje se, da se s tem izroči pogodbeni predmet kupcu v posest, o čemer pogodbeni stranki podpišeta 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 letga 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 2 delovna dneva. Kupnina se plača v enkratnem znesku (ni obročnih odplačil), pri čemer se znesek za plačilo zniža za znesek že vplačane varščine. Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe, neplačilo v roku ima za posledico tudi zadržanje varščine! Če kupnina ne bo plačana v roku, bi se pa prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika odločil ohraniti jo v veljavi ter bo zato zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu tudi vsakokratne zamudne obresti.

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 četrtna, **dne 26. 02. 2026 v objektu Občine Ajdovščina, na naslovu Gregorčičeva ulica 20, 5270 Ajdovščina, ob 9 h.** Interesenti počakajo v avli v pritličju. O morebitni spremembi lokacije bodo kandidati pravočasno obveščeni, obvestilo bo objavljeno na spletni strani na mestu objave te razpisne dokumentacije.

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; notarsko overjeno pooblastilo se mora nanašati na predmet javne dražbe (Npr. Zakoniti zastopnik *Ime in Priimek* dražitelja *Firma družbe*, pooblašcam *Ime in Priimek*, da se udeleži dražbe prodajalca Občine Ajdovščina pod št. 478-2/2026, ki bo dne 26. 02. 2026, za prodajo nepremičnine parc. št. 1109/16 k.o. Vipavski Križ 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 ponedeljek, dne **23. 2. 2026**, vplačati varščino, ki mora znašati najmanj j navedeni znesek (30% izklicne neto cene): **144.177 €**
na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478002

Najugodnejšemu dražitelju se varščina upošteva v plačilo kupnine.

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 v roku;
- 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 5000 €. Zneski, ki se ponujajo, so neto zneski kupnine.

Cene, ponujene v nižjem znesku izklicne cene, prodajalec ne bo upošteval oz. imajo lahko za posledico zadržanje varščine.

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 ga 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.

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.

14. Grafične in druge priloge (ločen dokument)

- grafika predmeta prodaje
- IZJAVA (izjava o nepovezanosti)

Tadej Beočanin l.r.
župan