



Številka: 478-179/2020-11

Datum: 20. 1. 2021

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 2021, 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 tri bodoče nepremičnine - stavbna zemljišča na območju IOC Črniče, ki se nahajajo na lokaciji sledečih parcel (oz. njihovih delov), ki so trenutno še vpisane v katastru: parc. št. 274/9, 274/10 in 274/11 k.o. 2384 Črniče, in sicer:

2.1. NEPREMIČNINA 1

	oznake po pravnomočni parcelaciji	površina v m ²	trenutno veljavne katastrske oznake
1.	274/57	1.190	274/9, 274/10, 274/10

2.2. NEPREMIČNINA 2

	oznake po pravnomočni parcelaciji	površina v m ²	trenutno veljavne katastrske oznake
1.	274/58	1.748	274/9, 274/10, 274/10

2.3. NEPREMIČNINA 3

	oznake po pravnomočni parcelaciji	površina v m ²	trenutno veljavne katastrske oznake
1.	274/59	1.400	274/9, 274/10, 274/10

Nepremičnine se prodajajo posamično in za vse tri nepremičnine velja, da se prodajajo v celoti (delež 1/1).

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 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 neuskkljenosti 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, da ustrezajo namenu, za katerega jih namerava kupiti. Podatke o bremenskem stanju je mogoče preveriti v zemljiški knjigi, 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://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>

Ogled podatkov glede nepremičnine 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.

Komunalna infrastruktura se projektira, izgradnja pa je predvidena v letih 2021 - 2023.

4. Izklicna cena

4.1. Nepremičnina 1

Izklicna cena je 41.650,00 € (35,00 €/m²)

4.2. Nepremičnina 2

Izklicna cena je 61.180,00 € (35,00 €/m²)

4.3. Nepremičnina 3

Izklicna cena je 49.000,00 € (35,00 €/m²)

Velja za prodajo vseh treh nepremičnin:

Najnižji znesek višanja izklicne cene je 500 €. Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek.

5. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 50/7 člena zspds1s-1

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Ajdovščina v sestavi:

Tinkara Lampret Fakuč - vodja dražbe

Irena Raspor- članica

Tomaž Kandus - 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 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 % 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.

6. Pogoji prodaje

Posamezna 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 8 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 8 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 kupljeno parcelo po enaki neto ceni, kot jo je kupil na podlagi te dražbe. Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če kupec do 20. 10. 2021 ne pridobi gradbenega dovoljenja ali do 20. 1. 2022 ne prične z gradnjo ali do 20. 1. 2023 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 zemljišča, po kateri jo je novi lastnik kupil v okviru te dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišča, 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 8 dni po plačilu celotne kupnine.

Vknjižbo lastninske pravice na svoje ime predlaga kupec sam, pri čemer je to dolžan storiti v 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 največ 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 davek (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 dne **11. 2. 2021 na sedežu Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, ob 9.30 uri v 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. Zaradi trenutnih epidemioloških razmer priporočamo, da lokacijo dražbe preverite dan pred dražbo.

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 sodeluje 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, pooblaščen Ime in Priimek, da se udeleži dražbe prodajalca Občine Ajdovščina, ki bo dne xx.xx.2021, za prodajo parc. št. 274/57 ali 274/58 ali 274/59 na območju k.o. 2384 Črniče 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 5. 2. 2021 vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (10 % izklicne cene):

10.1. varščino za nepremičnino 1: 4.165,00€ (10 % od 4.1.)

na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478102-1

10.2. varščino za nepremičnino 2: 6.118,00 € (10 % od 4.2.)

na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478102-2

10.3. varščino za nepremičnino 3: 4.900,00 € (10 % od 4.3.)

na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478102-3

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 za posamično nepremičnino se šteje, da dražitelj soglaša s pogoji dražbe.

Najprej se bo dražila prodaja nepremičnine 1, nato nepremičnine 2 in dražba zaključila z dražbo nepremičnine 3.

Prodaja posamične nepremičnine se bo vršila kot sledi:

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

Prodajalec bo izklical izklicno ceno posamične nepremičnine.

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 posamezne nepremičnine 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 za tisto nepremičnino, ki je predmet dražbe.

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 (posamezna nepremičnina) 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 20. 1. 2021 – in najmanj do 11. 2. 2021.

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, kontaktna oseba Tinkara Lampret Fakuč, e-naslov: tinkara.fakuc@ajdovscina.si, tel. (05) 365 91 17.

14. Grafična priloga – prikaz predmeta dražbe (katastrski prikaz na ortofoto podlagi) – ločen dokument

OBČINA AJDOVŠČINA