



## OBČINA AJDOVŠČINA

župan

Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina  
tel.: 05 365 91 10, fax: 05 365 91 30  
E-mail: obcina@ajdovscina.si

Številka: 478-67/2018-2

Datum: 5. 6. 2018

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) 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 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 so stavbna zemljišča na območju OC Pod Železnico, vsa na območju k.o. 2391 Vipavski Križ, in sicer trije sklopi:

##### **SKLOP 1:**

- solastniški **delež 2/3** parc. št. **3509/5** (879m<sup>2</sup>, za delež 586m<sup>2</sup>);
- delež 1/1 parc. št. **3550/9** (5595m<sup>2</sup>),

##### **SKLOP 2:**

- delež 1/1 parc. št. **3550/10** (2916m<sup>2</sup>);

##### **SKLOP 3:**

- delež 1/1 parc. št. **3535/9** (162m<sup>2</sup>)
- delež 1/1 parc. št. **3550/14** (5647m<sup>2</sup>)
- delež 1/1 parc. št. **3550/15** (59m<sup>2</sup>), vse k.o. 2391 Vipavski Križ.

Vsak sklop je posamičen predmet prodaje.

Predmeti posameznega sklopa se prodajajo skupno, nakup posamične parcele znotraj sklopa ni mogoč.

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 nasprotno primere bo v prodajni pogodbi hkratna ustanovitev odkupne pravice v korist Občine Ajdovščina (gl. še 6. člen).

Na zemljiščih je tudi predkupna pravica Občine Ajdovščina.

Pri nepremičninah parc. št. 3550/9, parc. št. 3550/11 in parc. št. 3550/10 so vpisane služnosti, ki pa so vpisane zaradi poočitev pri parcelacijah in združitvah ter dejansko ne obremenjujejo nepremičnin. Prodajalec pridobiva izbrisna dovoljenja, se pa k popolnemu izbrisu ne zavezuje. Enako velja za parc. št. 3535/9, kjer pa po parceli dejansko poteka elektrovod, za katero služnost ni vpisana in je kupec dolžan ustanoviti neodplačno služnostno pravico v korist Občine Ajdovščina ali Elektra Primorska d.d., na prvi

poziv. Ravno tako velja za parc. št. 3550/14, kjer vpisane služnosti dejansko ne obremenjujejo parcele, po skrajnem jugozahodu pa poteka vodovod, za katerega služnost ni vpisana in v zvezi s katerim bo v prodajni pogodbi vključena neodplačna služnostna pravica v korist Občine Ajdovščina.

Bodoči kupec parc. št. 3550/10 bo imel po izvedbi ceste po parc. št. 3550/8, z neposredno pogodbo (brez dražbe, javnega zbiranja ponudb) možnost odkupiti parc. št. 3550/11 (194m<sup>2</sup>) ali njen del, v kolikor ne bo uporabljena za namene javne infrastrukture.

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. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neuskklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem.

Nepremičnine so vpisane v javni evidenci- zemljiško knjigo in kataster. V podatke 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>

### 3. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Prodaja nepremičnin.

#### 4. IZKLICNA CENA

- **SKLOP 1:** 247.240 €

- **SKLOP 2:** 116.640 €

- **SKLOP 3:** 234.720 €

Najnižji znesek višanja izklicne cene je 500 eur.

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

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Ajdovščina v sestavi:

Vida Suštar- predsednica

Helena Harej- članica

Irena Raspor- članica

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

Za nepremičnino, ki je 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 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 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 posameznega sklopa bodo prodane dražitelju, ki pristaja na pogoje dražbe, ki so v tej razpisni dokumentaciji in ki bo za sklop 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 15 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 namenjene 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, 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 31.3.2019 ne pridobi gradbenega dovoljenja ali ne prične z gradnjo do 30.6.2019. Nadalje bo uveljavljala odkupno pravico v primeru, če do 30.9.2020 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 mesecu 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.

V primeru:

- da bo kupec na podlagi predhodnih postopkov, ločenih od te prodaje, upravičenec do subvencije Občine Ajdovščina za nakup tega zemljišča in
- da bo še pred nastopom valute za plačilo kupnine napram Občini Ajdovščina vložil zahtevek za izplačilo subvencije,

se kot bistvena sestavina pogodbe šteje pravočasno plačilo za del kupnine (bruto) v višini, ki ne bo pobotana s subvencijo. Preostali del kupnine v višini subvencije se pobota, ko se za to izpolnijo pogoji (t.j. ko v plačilo zapade poznejša terjatev).

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 22% DDV oz. davek na promet nepremičnin, stroške overitve podpisa prodajalca in stroške vknjižbe lastninske pravice v svojo korist. Stroške glede vknjižbe odkupne pravice in vknjižbe služnostnih pravic v korist Občine Ajdovščina, nosi slednja.

## 8. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila **dne 27. 6. 2018 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;
- 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 za drugega oziroma ni zakoniti zastopnik pravne osebe, mora predložiti pooblastilo (z upravo ali notarsko overitvijo), ki se mora nanašati na predmet javne dražbe;
- oseba, ki draži, se identificira z osebnim dokumentom in priloži njegovo fotokopijo.

## 10. VARŠČINA

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo za udeležbo na dražbi za vsak sklop, za katerega želijo dražiti, **najkasneje 22. 6. 2018 vplačati varščino**, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (cca 10% izklicne cene):

- za **SKLOP 1:** 25.000 €, na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Ajdovščina številka SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 00 201000-75002-01
- za **SKLOP 2:** 12.000 €, na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Ajdovščina številka SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 00 201000-75002-02
- za **SKLOP 3:** 24.000 € na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Ajdovščina številka SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 00 201000-75002-03

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 **zadrži 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 (v primeru prejema subvencije dela bruto kupnine, ki ni pokrit s subvencijo).

## 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 posameznega sklopa kot dražitelj, je na dražbi sami potrebno podati ustno izjavo o pristopu k dražbi.

Dražil se bo vsak posamičen skop posebej.

Za vsak posamezen sklop bo prodajalec 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 so 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 5. 6. 2018 – in najmanj do 25. 6.2018.

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 Vidi Šuštar, elektronska pošta: [vida.sustar@ajdovscina.si](mailto:vida.sustar@ajdovscina.si), tel. (05) 365 91 17.

## 14. GRAFIČNA PRILOGA (katastrski prikaz na ortofoto podlagi)



OBČINA AJDOVŠČINA  
župan  
Tadej BEOČANIN I.r.