



Številka: 478-126/2020-23

Datum: 21.5.2021

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) 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 - stavbno zemljišče na območju katastrske občine 2389 Skrilje, ki se prodaja po ceni 35 EUR/ m², v celoti (delež 1/1):

Zap.št.	Oznaka parcele na skici	Parc. št.	Šifra K.O.	Ime K.O.	Površina v m ²	Izklicna cena v EUR
1.	7	561/3	2389	SKRILJE	625	21.875,00

Za območje, na katerem se nahaja nepremičnina, ki je predmet prodaje, je sprejeta Dispozicija pozidave v Dobravljah, ki na tamkajšnjih nepremičninah predvideva gradnjo individualnih stanovanjskih stavb s spremljajočimi objekti. Občina Ajdovščina bo območje komunalno uredila. Vsi morebitni posegi za izravnavo terena (kot na primer izgradnja podpornih zidov) pa so strošek investitorja.

Parcela je skladno s prostorskimi akti stavbno zemljišče, na katerem obstoji zakonita predkupna pravica Občine Ajdovščina.

Nepremičnina se prodaja 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

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

Podatke o nepremičnini 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> .

Interesent lahko Občino Ajdovščina za parcelo, ki je predmet prodaje, zaprosi tudi 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).

Na nepremičnini predmet dražbe so vknjižena naslednja bremena:

- Neprava stvarna služnost ID pravice / zaznambe 10973980: »Na podlagi pogodbe o služnosti z dne 22.12.1997, št. 351/01-3/95 se vknjiži služnostna pravica hoje in vožnje z vozili ter opravljanje potrebnih posegov zaradi vzdrževanja in eventualnih popravil za dobo funkcioniranja vodovoda.« vknjižena v korist Občine Ajdovščina;
- Stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme ID pravice / zaznambe 12705285: »Na podlagi priposestvanja in v skladu z izvedenimi poizvedbami za namen nove nastavitve zemlj.knjige za kat. občino Skrila se vknjiži pasivna služnost pešpoti in vozne poti za zemlj. parcele 590, 592/2 in 593 kot gospodujočega zemljišča preko sredine zemlj. parcele 557 in preko severnega dela zemlj. parcele 561 kot služečega zemljišča.« vknjižena v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2389 SKRILJE parcela 592/2 (ID 2420615);
- Stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme ID pravice / zaznambe 12709510: »Na podlagi priposestvanja in v skladu z izvedenimi poizvedbami za namen nove nastavitve zemlj.knjige za kat. občino Skrila se vknjiži pasivna služnost pešpoti in vozne poti za zemlj. parcele 590, 592/2 in 593 kot gospodujočega zemljišča preko sredine zemlj. parcele 557 in preko severnega dela zemlj. parcele 561 kot služečega zemljišča.« vknjižena v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2389 SKRILJE parcela 590 (ID 3090054);
- Stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme ID pravice / zaznambe 12711259: »Na podlagi priposestvanja in v skladu z izvedenimi poizvedbami za namen nove nastavitve zemlj.knjige za kat. občino Skrila se vknjiži pasivna služnost pešpoti in vozne poti za zemlj. parcele 590, 592/2 in 593 kot gospodujočega zemljišča preko sredine zemlj. parcele 557 in preko severnega dela zemlj. parcele 561 kot služečega zemljišča.« vknjižena v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2389 SKRILJE parcela 593 (ID 5105497);

- Stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme ID pravice / zaznambe 15513346: »Služnostna pravica uporabe zemljišča za postavitvev oz. potek električnega voda dolžine 11,10 m, po parc.št. 556/13 k.o. Skrilje, za nedoločen čas, kot je prikazano v prilogi števil.1.« vknjižena v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2389 SKRILJE parcela 556/9 (ID 3986038) ter nepremičnine: katastrska občina 2389 SKRILJE parcela 556/15 (ID 290568).

Zgoraj naštetih služnosti v alinejah 2 do 5, bodo v zemljiški knjigi izbrisane. Občina Ajdovščina že vodi postopek izbrisa le-teh.

3. Vrsta pravnega posla

Prodaja nepremičnine - parcele, stavbnega zemljišča.

4. Izključna cena

Za parcelo (oznaka 7), parc. št. 561/3 – **21.875,00 EUR (povečano za 22% DDV).**

Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek.

Najnižji znesek višanja izključne cene je 500,00 EUR. Zneski, ki se ponujajo, so neto zneski kupnine.

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.

5. Komisija 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

Tomaž Kandus - član

Irena Raspor - članica

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

Ponudniki morajo pred začetkom dražbe podati ustno, najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla pa tudi pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije (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 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 v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije.

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 navedeni 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.

Najkasneje 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 3 dni od prejema pogodbe. Če dražitelj v roku ne bo podpisal pogodbe, mu lahko Občina Ajdovščina podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 5 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).

Nepremičnina je skladno s prostorskimi akti namenjena gradnji stanovanjskega objekta. Prodaja se jo z namenom spodbujanja stanovanjske pozidave na območju občine, za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo stanovanjskega objekta. V prodajni pogodbi se bo zato za primere, ki ne zasledujejo namena prodaje, glede predmeta 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. 11. 2021 ne pridobi gradbenega dovoljenja ali do 20. 5. 2022 ne prične z gradnjo ali do 20. 5. 2024 ne pridobi uporabnega dovoljenja. 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 ga je novi lastnik kupil v okviru te dražbe. Če vrednost zemljišča skupaj z objektom, določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene zemljišča, po kateri ga 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 zemljišče 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 kupljeni nepremičnini 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 osmih delovnih dneh po prevzemu zemljiškoknjižnega dovolila. V kolikor tega v roku ne bo napravil, bo predlog vložila Občina Ajdovščina, na stroške kupca.

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

Najugodnejši dražitelj-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 20 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.

Kupec bo poleg kupnine dolžan plačati tudi stroške spremembe bonitete zemljišča (strošek agronomije, izdelave elaborata in ostali spremljajoči materialni stroški) v znesku 188,33 EUR + DDV. Postopek spremembe bonitete že vodi Občina Ajdovščina.

8. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila dne 10.6.2021 na sedežu Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, ob 10.30 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.

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 fizične osebe, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije ali druge članice EU postanejo 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 in priloži njegovo fotokopijo;
- oseba, ki draži za drugega, mora predložiti pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe (npr. pooblaščenec Ime in Priimek, pooblaščan Ime in Priimek, naslov, da se udeleži dražbe prodajalca Občine Ajdovščina, ki bo dne 10.6. 2021, za prodajo nepremičnin parc. št. 561/3. k.o. 2389 Skrilje in v okviru dražbe za dražitelja, poda ponudbo ter vse potrebne izjave).

10. Varščina

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo za udeležbo na dražbi **najkasneje do 7.6. 2021**, vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (10% izklicne cene najdražje nepremičnine): **2.187,50 EUR** na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722101.

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 pa 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. Upoštevalo pa se bo omejitve, kot izhajajo iz strokovnih priporočil Nacionalnega instituta za javno zdravje zaradi razglašene epidemije nalezljive bolezni COVID-19 na območju Republike Slovenije.

Ob vstopu se izvedejo vsi potrebni preventivni ukrepi za preprečitev virusne okužbe nalezljive bolezni COVID-19, vključno z razkuževanjem rok, nošenjem zaščitne maske in merjenjem telesne temperature vsem vstopajočim.

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 500,00 EUR. 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 20.5.2021 – in najmanj do 10.6.2021.

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 zainteresirani na Občini Ajdovščina, pri kontaktni osebi Tinkari Lampret Fakuč elektronska pošta: tinkara.fakuc@ajdovscina.si, tel. (05) 365 91 17 in Patriku Močniku elektronska pošta : patrik.mocnik@ajdovscina.si tel. (05) 030 703 995.

14. GRAFIČNA PRILOGA – PRIKAZ PREDMETA DRAŽBE – ločen dokument

Tadej Beočanin, župan