



Številka: 478-189/2021-2

Datum: 5. 10. 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 nepremičnine – nepozidana stavbna zemljišča znotraj katastrske občine k. o. 2392 Ajdovščina, na območju, za katerega velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na večstanovanjsko sososko Lipa (Ur. l. RS, št. 67/2021, v nadaljevanju OPPN LIPA) . Prodajajo se kot celota (prodaja posamične parcele ni mogoča), štiri izmed parcel so trenutno v postopku parcelacije (že izdana odločba), do sklenitve pogodbe oz. izdaje zemljiškoknjižnega dovoljenja bodo evidentirane v katastru in zemljiški knjigi.

Predmet prodaje podrobneje:

zap.št.	parc. št.	trenutno obstoječa parcela	površina za prodajo
1	297/97	297/97	67
2	297/99	297/99	945
3	297/100	297/100	29
4	297/101	297/101	235
5	297/113	297/113	73
6	297/114	297/114	1429
7	297/115	297/115	4
8	297/116	297/116	106
9	308/3	308/3	172

10	309/3	309/3	142
11	297/133	297/133	42
13	297/147	del 297/95	192
15	297/149	del 297/112	142
16	297/150	del 297/135	73
17	297/152	del 297/104	65
	SKUPAJ		3716

Nepremičnine se prodajajo v celoti (delež 1/1). Skladno s prostorskimi akti so stavbna zemljišča, na njih je zakonita predkupna pravica Občine Ajdovščina in zakonita predkupna pravica Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (154. člen Stanovanjskega zakona, Ur. l. RS št. št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21).

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN LIPA) so namenjene gradnji večstanovanjskih objektov. Prodajajo se za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo nepremičnin za večstanovanjske objekte. Za nasprotno primere bo v prodajni pogodbi poleg prodaje tudi ustanovitev odkupne pravice v korist Občine Ajdovščina (gl. še 6. točko).

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 neuskkljenosti 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, odvoza materiala in ureditve zemljišča. Za morebitno spremembo bonitete poskrbi kupec sam, na svoje stroške.

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 izjemami, ki izhajajo iz zemljiške knjige oz. s spodnjim nevknjiženim stvarnim bremenom:

Po parc. št. 297/97, 297/99, 297/100 in 308/3, vse k.o. Ajdovščina, poteka mešani kanalizacijski vod, za katerega je predvidena ukinitvev. Kupec je do vzpostavitve nove javne komunalne infrastrukture dolžan pustiti obstoječi kanalizacijski vod v obratovanju in po potrebi na prvi poziv prodajalca ustanoviti brezplačno služnostno pravico zanj.

Morebitni že zgrajeni priključki (plinski, vodovodni, kanalizacijski, elektro) iz javnega omrežja do zemljišč, ki so predmet prodaje, niso predmet javne dražbe in jih bo moral bodoči lastnik od Občine Ajdovščina posebej odkupiti, nezgrajene priključke bo moral zagotoviti sam, na svoje stroške.

Kupec je tudi seznanjen, da območje OPPN LIPA nima javne komunalne infrastrukture, primerne za gradnjo večstanovanjskih objektov. Občina Ajdovščina slednje ne more zagotoviti, namerava pa s kupcem skleniti pogodbo o opremljanju. Občina Ajdovščina bo za javno infrastrukturo, ki obsega novo vodovodno omrežje, ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije, dostopne ceste in javno razsvetlavo, pridobila gradbeno dovoljenje, kar bo skupaj s pogodbo o opremljanju omogočilo kupcu-investitorju izpolnitev pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo investicije. V ta namen bo kupec tudi dolžan v korist Občine Ajdovščina že v prodajni pogodbi ustanoviti neodplačno služnostno pravico za izgradnjo, potek in vzdrževanje intervencijske poti ter nove javne komunalne opreme potom parc. št. 297/97 k.o. Ajdovščina.

Elektro omrežje in TK omrežje, bosta predvidoma projektirala in gradila distributerja, v primeru, da bi od te namere odstopila, pa bo dolžan to zagotoviti kupec-investitor sam.

Nepremičnine so 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 sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno.

Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na dražbi preveriti, ali so nepremičnine take kakovosti in značilnosti, za namen, za kateri jih namerava kupiti, tako z vpogledom v javne evidence kot z ogledom v naravi. Podatke o bremenskem stanju je mogoče preveriti v zemljiški knjigi, prodajalcu morebitna nevknjižena (z izjemo zgoraj navedenega kanalizacijskega voda) bremena niso poznana.

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 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

227.605,00 € (61,25€/m² * 3.716 m²)

Najnižji znesek višanja izključne cene je 1000 eur. Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek.

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

Barbara Regulj- članica

Barbara Kranjc- članica

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

Za nepremičnine, ki so predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil Tomaž Simrajh.

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 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

Nepremičnine 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 ter pod pogojem, da predkupni upravičenec ne bo uveljavljal predkupne pravice. Šteje se, da dražitelj pristaja na pogoje dražbe s tem, ko vplača varščino.

V roku 8 dni po poteku 14-dnevnega roka za uveljavitev predkupne pravice predkupnega upravičenca, bo v primeru, da predkupna pravica ne bo uveljavljena, najugodnejšemu dražitelju v podpis predložena pogodba, ki mora biti podpisana v roku, ki ga navede Občina Ajdovščina, pri čemer ta rok ne bo krajši od 8 dni ne daljši od 15 dni od predložitve pogodbe v podpis. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku, Občina Ajdovščina zadrži njegovo varščino.

V primeru, da bo predkupni upravičenec uveljavljal predkupno pravico, se dražitelju vrne varščina.

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

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, so skladno s prostorskimi akti namenjene gradnji večstanovanjskih stavb s spremljajočo infrastrukturo. Prodajajo se z namenom ustvarjanja pogojev za gradnjo stanovanj. S tem se hkrati izvaja aktivnosti za uresničevanje in udejanjanje sprejete Strategije razvoja občine do leta 2030, predvsem ciljev »Aktivno mesto in vitalno podeželje« ter v okviru tega za izvajanje ukrepa Urbanizacija mesta Ajdovščina s kazalnikom gostote števila prebivalcev, ki naj se poveča z 958,8 na 1100 prebivalcev/km² in »Povečanje števila stanovanjskih enot« in v okviru tega za izvajanje ukrepa povečanja števila neprofitnih in namenskih stanovanj z izgradnjo novih in revitalizacijo opuščeni stanovanjskih enot ter ukrep izgradnje lastniških stanovanjskih enot.

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, skupaj ali posamično, po enaki neto ceni, kot jih je kupil na podlagi te dražbe. Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če: lastnik ali investitor gradnje v dveh (2) mesecih od sklenitve prodajne pogodbe ne vloži vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali v petih (5) mesecih od sklenitve pogodbe ne prične z gradnjo oz. v štiriindvajsetih (24) mesecih od sklenitve pogodbe ne pridobi uporabnega dovoljenja.

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 nepremičnine prodala na tej dražbi. Če vrednost zemljišča + objekta določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene zemljišč, po kateri sta bili prodani nepremičnini v okviru te dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišč, dosežene na tej dražbi.

Prodajalec bo najkasneje v 8 dneh po prejemu celotne kupnine izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca ter pri notarju uredil overitev podpisa in vložitve

predloga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, o čemer bo v 3-dneh dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga kupca obvestil. Šteje se, da se s tem izroči pogodbeni predmet kupcu v posest (primopredaja), o čemer pogodbeni stranki podpišeta tudi primopredajni zapisnik.

Vsi riziki in stroški do primopredaje so na strani prodajalca do izročitve, 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 le-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.

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 8 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 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 27. 10. 2021 na sedežu Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, ob 9.30h, 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 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*, pooblaščenec *Ime in Priimek*, da se udeleži dražbe prodajalca Občine Ajdovščina, ki bo dne 27. 10. 2021, za prodajo nepremičnin na območju OPPN LIPA, 3716 m² 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 22. 10. 2021 vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek 10 % izklicne cene):

22.760,50 €

na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478189

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 ali najugodnejšemu dražitelju v primeru, da se pogodba sklene s predkupnim upravičencem.

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. 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 preverjanjem PCT pogojev.

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 1000€. 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 5. 10. 2021 – in najmanj do 27. 10. 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, pri kontaktni osebi Vida Šuštar, elektronska pošta: vida.sustar@ajdovscina.si, tel. (05) 365 91 17

14. Grafična priloga

prikaz predmeta dražbe – ločen dokument

Tadej Beočanin,
župan l.r.