



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: 478-59/2018-7

Datum: 6. 8. 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 k.o. 2380 Šturje, v poselitvenem območju naselja Ajdovščina in sicer:

- delež 1/1 parc. št. **164/2** (189 m²)
- delež 1/1 parc. št. **164/4** (203 m²) in
- delež 1/1 parc. št. **164/5** (206 m²), vse k.o. 2380 Šturje.

Vse tri parcele se prodajajo skupno, nakup posamične parcele ni mogoč.



Nepremičnine skladno s prostorskimi izvedbenimi akti (Odlok o zazidalnem načrtu Grivče II (Uradno glasilo občine Ajdovščina, št. 17/96, Uradni list RS, št. 59/05, 31/10)) spadajo v stanovanjsko območje individualne gradnje, kot dopustna in načrtovana je v tem območju gradnja vrstnih hiš.

Parcele, ki so predmet dražbe predstavljajo pretežni del gradbenih parcel 11, 12 in 13 za gradnjo vrstnih hiš (slika spodaj)



Za območje veljajo sledeča varovanja in omejitve:

- Lokacija se nahaja v 3. coni projektne hitrosti vetra;
- Na severovzhodnem delu parcele mejijo na Grivški potok, kjer po Zakonu o vodah v 5 m pasu od vodnega zemljišča gradnja ni dovoljena, parcela št. 164/2 meji na Grivški potok tudi v severozahodnem delu (slika spodaj).

- Gradnja je omejena z geomehanskimi značilnostmi terena - pred gradnjo je potrebno pridobiti geomehansko poročilo o nosilnosti tal in pogojih temeljenja;
- Na prostih in nepozidanih površinah se ohrani obstoječe visoko drevje, zaradi zaščite pred burjo pa se izvede tudi dodatna zasaditev dreves;
- Maksimalne tlorisne dimenzije vrstnih hiš so 7x12 m.

Parcele so komunalno neopremljene in nimajo urejenega dostopa. Občina Ajdovščina v prihodnjih štirih letih še ne bo pristopila h komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč.

Parcele se prodajajo za namen stanovanjske gradnje. Kupec, je dolžan v dveh letih od dneva, ko postane zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin, ki so predmet prodaje na dražbi, Občini Ajdovščina izročiti kopijo obrazca prijave začetka gradnje (63. člen Gradbenega zakona, Ur.l. RS št. 61/2017). V pogodbi, ki bo sklenjena z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno, bo dvoletni rok za izročitev kopije obrazca prijave začetka gradnje, določen kot bistvena sestavina pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika,

zato bo v primeru, da kupec – dražitelj, ki bo ponudil najvišjo ceno, ne bo izročil kopije obrazca prijave začetka gradnje, v dogovorjenem roku, pogodba razdrta po samem zakonu.

Na zemljiščih je tudi predkupna pravica Občine Ajdovščina.

Pri nepremičninah, ki so predmet javne dražbe ni v zemljiški knjigi vpisanih nobenih pravic ali pravnih dejstev, ki omejujejo lastninsko pravico na nepremičninah.

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 neuskkljenosti 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://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

29.900 EUR (50,00 EUR /m²)

Najnižji znesek višanja izklicne cene je 500,00 EUR.

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

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Ajdovščina v sestavi:

Barbara Regulj- predsednica

Vida Šuštar - članica

Irena Raspor- 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 Franc Pintar, univ. dipl. inž., sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko.

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 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 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. 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 stavbna zemljišča,

Parcele se prodajajo za namen stanovanjske gradnje. Kupec, je dolžan v dveh letih od dneva, ko postane zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin, ki so predmet prodaje na dražbi, Občini Ajdovščina izročiti kopijo obrazca prijave začetka gradnje. V pogodbi, ki bo sklenjena z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno, bo dvoletni rok za izročitev kopije obrazca prijave začetka gradnje, določen kot bistvena sestavina pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika, zato bo v primeru, da kupec – dražitelj, ki bo ponudil najvišjo ceno, ne bo izročil kopije obrazca prijave začetka gradnje, v dogovorjenem roku, pogodba razdrta po samem zakonu.

Kot instrument utrditve obveznosti, glede roka za izročitev kopije obrazca prijave začetka gradnje kot bistvenega elementa pogodbe, se bosta v pogodbi, ki bo sklenjena z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno, pogodbeni stranki sporazumno dogovorili za odkupno pravico, ki daje Občini Ajdovščina – odkupnemu upravičencu, pravno možnost, da lahko v primeru podanih razlogov, v dogovorjenem roku uresniči odkupno pravico in odkupi nepremičnine, ki bodo predmet pogodbe po enaki neto ceni oziroma kupnini, kot bo navedena v pogodbi in to pravico zavaruje z vpisom v zemljiško knjigo.

V sprejeti Strategiji razvoja občine do leta 2030, ki jo je sprejel Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 24. seji 29. 6. 2017, je Občina Ajdovščina v prioriteti Trajnostno med drugim določila ukrep za povečanje pozidanosti nezazidanih stavbnih zemljišč s ciljem učinkovitega urejanja in opremljanja površin za gradnjo. Takšna usmeritev je zajeta tudi v Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju: ZUreP-2), ki v 2. odstavku 6. člena določa, da se s trajnostnim prostorskim razvojem zagotavljata racionalna in učinkovita raba zemljišč in objektov, v 24. členu pa omejuje razvoj poselitve, ki se praviloma načrtuje znotraj ureditvenih območjih naselij, le izjemoma pa kot njihova širitev.

Glede na strateške usmeritve občine in države je za Občino Ajdovščina bistvenega pomena, da se na zemljiščih, ki so predvidena za gradnjo, dejansko gradi. S tem namenom se na nepremičninah, ki so predmet prodaje, v primeru, da do gradnje ne bo prišlo, sklepa pogodbo z razveznim pogojem oziroma ustanavlja odkupno pravico.

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.

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 v korist Občine Ajdovščina, nosi slednja.

8. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila **dne 27. 8. 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 upravno 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, **najkasneje 22. 8. 2018 vplačati varščino**, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (10% izklicne cene):

2.990,00 EUR, (10% od izklicne vrednosti) na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Ajdovščina številka SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 00 201000-75002

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.

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 6. 8. 2018 – in najmanj do 27. 8.2018.

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 Barbari Regulj, elektronska pošta: barbara.regulj@ajdovscina.si, tel. (05) 365 91 09.

