



Številka: 478-87/2023-2

Datum: 25. 8. 2023

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 2023 in 2024, razpisuje

## **JAVNO DRAŽBO** **za prodajo nepremičnine v lasti Občine Ajdovščina – STARI MLIN**

### **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 pozidano z ruševino, znano kot Stari Mlin, parc. št. 953/3 k.o. 2392 Ajdovščina, površine 966 m<sup>2</sup> ter parc. št. 953/5 k.o. 2392 Ajdovščina, površine 21m<sup>2</sup>, obe parceli se prodajata skupaj (prodaja posamične ni mogoča) in v celoti (delež 1/1).

Objekt-ruševina je vpisana v kataster stavb, št. stavbe 1434 k.o. 2392 Ajdovščina, površina tlorisa stavbe na parceli je 880 m<sup>2</sup>, neto tlorisna površina je 806m<sup>2</sup>, stavba ima hišno številko Goriška cesta 6.

Za predmet dražbe (parc. št. 953/3 in parc. št. 953/5, obe k.o. 2392 Ajdovščina) se v nadaljevanju uporablja tudi enotni izraz »nepremičnina«.

Nepremičnina je po veljavnem katastrskem stanju del parc. št. 953/1 in parc. št. 953/2, obe k.o. Ajdovščina in v fazi parcelacije pri Geodetski upravi Republike Slovenije.

Nepremičnina se prodaja za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za uporabo nepremičnine za izgradnjo objekta za turistični namen, in sicer hotela kategorije najmanj 4\*s SPA centrom ter restavracijo.

(gl. še 6. točko).

Nepremičnina je 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.

Prodajalec ne jamči za izmere površine, 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. 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 in ureditve nepremičnine.

Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na dražbi preveriti, ali je predmet prodaje take kakovosti in značilnosti za namen, za kateri ga namerava kupiti in uporabiti, dolžan je sam preveriti na ustreznih institucijah vse pogoje in omejitve v zvezi z gradnjo na pogodbenem predmetu, vpogledati v javne evidence, v predpise, si predmet ogledati v naravi in podobno.

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.

Prodajalec jamči, da si bili vsi davki in dajatve, vključno s tistimi v zvezi s predmetom pogodbe, plačani v celoti ali bodo v celoti plačani pred datumom primopredaje nepremičnine (prenosa blaga), tako zapadli kot znani in še ne zapadli. Če se kupcu zaračunajo kazni in/ali globe in/ali druge finančne sankcije zaradi neplačila in/ali zamude pri plačilu in/ali nepravilnega plačila davkov, pristojbin in drugih obveznih plačil, ki so nastala pred obdobjem prenosa, prodajalec samostojno poplača izkazane finančne terjatve na način in v rokih, ki jih določajo veljavni pravni akti.

Podatke o nepremičnini 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 nepremičnine.

### 4. Izključna cena

177.660 € (180 €/m<sup>2</sup> \* 987 m<sup>2</sup>)

Najnižji znesek višanja izključne cene je 500 eur. Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek.

Kupec je na neto ceno dolžan poravnati še 2% davek na promet nepremičnin, na podlagi odločbe Finančne uprave Republike Slovenije.

### 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

Patrik Močnik- član

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

Za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil Tomaž Simrajh, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje.

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 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

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 15 dni po javni dražbi oz. pravnomočnem zaključku parcelacije in vpisu parc. št. 953/3 in parc. št. 953/5, obe k.o. 2392 Ajdovščina v kataster (šteje rok, ki nastopi kasneje), bo 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 5 dni in ne daljši od 15 dni od prejema pogodbe v podpis. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku, Občina Ajdovščina zadrži njegovo varščino.

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

Nepremičnina, ki je predmet prodaje, se prodaja z namenom, da bo uporabljena za izgradnjo objekta za namene turizma, in sicer hotela kategorije najmanj 4\* s SPA centrom in restavracijo. Roki tečejo od sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje, na katerem je nepremičnina. Na podlagi slednjega bo Občina predvidela prostorsko ureditev in skladno z njo zagotovila tudi javno komunalno infrastrukturo (cesto) na tem območju .

Za zagotovitev tega namena v interesu prodajalca, se bo v prodajni pogodbi za parc. št. 953/3 in parc. št. 953/5, obe k.o. 2392 Ajdovščina, ustanovila odkupna pravica v korist Občine Ajdovščina, v trajanju za nedoločen čas.

Občina Ajdovščina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico kadarkoli, če lastnik parc. št. 953/3 in parc. št. 953/5, obe k.o. 2392 Ajdovščina, ali investitor gradnje: v treh (3) mesecih od sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), ki se nanaša na območje, ne poda vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta za namene turizma na navedenih parcelah ali če v treh (3) mesecih po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja ne prične z gradnjo.

V primeru, da kupec/investitor navedenih rokov ni mogel izpolniti zaradi višje sile, se zgornji roki podaljšajo za čas trajanja višje sile. Občina Ajdovščina odkupne pravice ne bo uveljavljala, oziroma bo sklenila ustrezen dodatek k pogodbi za podaljšanje roka, v kolikor lastnik oz.

investitor izkaže, da si je aktivno, skrbno in vestno prizadeval izpolniti pogoje v rokih iz predhodnega odstavka, vendar iz razlogov, ki niso na njegovi strani, teh ni bilo možno izpolniti.

V primeru uveljavljanja odkupne pravice bo pogodbeno cena enaka ceni, doseženi na tej javni dražbi. V primeru, da je na parc. št. 953/3 in/ali 953/5, obe k.o. 2392 Ajdovščina, poleg ruševine že objekt ali njegov del, se odkupna cena, ki odpade na tako gradnjo določi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, ta vrednost pa se prišteje vrednosti zemljišča z ruševino, doseženo na tej dražbi. Če vrednost določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto prodajne cene, po kateri je bila prodana nepremičnina v okviru te dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene, dosežene na tej dražbi.

Prodajalec bo najkasneje v 8 dneh po prejemu celotne kupnine in prejemu potrdila o plačilu davka na promet nepremičnin, kar nastopi kasneje, izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca ter ga o tem obvestil. Šteje se, da je s tem izročen pogodbeni predmet kupcu v posest (primopredaja), o čemer pogodbeni stranki skleneta tudi primopredajni zapisnik.

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

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.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na promet nepremičnin (2%), stroške overitve podpisa prodajalca in stroške vknjižbe lastninske pravice v svojo korist.

## 8. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila na dan petka, **dne 15. 9. 2023 ob 10h , v prostorih Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, Ajdovščina. Dražitelji in javnost, ki se želi udeležiti dražbe, počakajo v avli prvega nadstropja, ob 9:55 bodo pospremljeni v prostor dražbe.** 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 morajo biti prisotni ob uri, pred začetkom javne dražbe pa se 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 15. 9. 2023, za prodajo nepremičnine t.i. Stari Mlin 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. odstavek 14. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti potrebuje Pooblastilo, ne glede na vsebino prokure).

## 10. Varščina

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo za udeležbo na dražbi pred začetkom javne dražbe, najkasneje **11. 9. 2023** vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (10% izklicne cene): **17.766 €**

na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478087

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, 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.

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 €. 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 25. 8. 2023.

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 dražbe dobijo interesenti na Občini Ajdovščina, pri kontaktni osebi Vida Šuštar, elektronska pošta: [vida.sustar@ajdovscina.si](mailto:vida.sustar@ajdovscina.si), tel. (05) 365 91 17 .

## **14. Grafične in druge priloge (ločen dokument)**

- grafika predmeta prodaje
- prikaz sprememb v katastru
- IZJAVA ( izjava o nepovezanosti )

Tadej Beočanin l.r.  
župan