



Številka: 478-15/2021-7

Datum: 11. 8. 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 solasti 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. Občina prodaja tudi solastniške deleže preostalih prodajalcev na podlagi njihovega pooblastila.

2. Predmet javne dražbe

Predmet javne dražbe je nepremičnina parc. št. 2898 k.o. 2379, v celoti (delež 1/1).

Nepremičnina je v naravi parcela (26m²) z objektom (25m²) – enostanovanjsko vmesno (vrstno) hišo Budanje 70a, leto izgradnje 2003.

V objektu je urejeno stanovanje: bivalni pritlični del z enovitim prostorom kuhinje z jedilnico in spalnico ter ločene sanitarije in kopalnico, ter nizek neizdelan kletni prostor z vhodom preko ozkega stopnišča.

Objekt je priklopljen na vodovod in elektro omrežje, ni pa na kanalizacijsko (manjša pretočna greznica, deljena s sosedi). Parkirišče ni zagotovljeno.

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 neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem.

Podatke o nepremičnini lahko interesent vpogleda sam na javno dostopnih spletnih straneh (Portal e-sodstvo (zemljiška knjiga); Javni vpogled v podatke o nepremičninah (GURS, podatki iz katastra), GIS i obcina...)

3. Vrsta pravnega posla

Prodaja nepremičnine.

4. Izključna cena

22.100,00 €.

Najnižji znesek višanja izključne cene je 500 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 Kranjc- članica

Barbara Regulj- 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 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 (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 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 se prodaja samo kot celota in 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 vsem prodajalcem in davka na promet nepremičnin v roku, je bistvena sestavina pogodbe (podrobneje v naslednji točki).

Zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega kupec v zemljiški knjigi pri kupljeni nepremičnini vknjiži lastninsko pravico na svoje ime, bo Občina Ajdovščina izstavila v roku 15 dni po plačilu celotne kupnine. Preostala prodajalca enako, dopuščata pa možnost drugačnega dogovora.

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 bodo pogodbene stranke prizadevale napake odpraviti z ustreznim aneksom k pogodbi.

7. Način in rok plačila kupnine, drugi stroški

Najugodnejši dražitelj-kupec mora kupnino poravnati vsakemu izmed prodajalcev glede na višino njegovega deleža:

- prodajalcu Občini Ajdovščina v višini in roku, kot bo navedeno na izstavljenem računu (izdan na podlagi sklenjene pogodbe, brez možnosti obročnih odplačil, pri čemer se vplačana varščina všteje v kupnino).
- preostalima dvema prodajalcema pa v največ v roku 30 dni od prejema podpisane pogodbe.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na promet nepremičnin (2%), notarske stroške overitve podpisov prodajalcev in morebitne deponacije ZK dovolila in stroške vknjižbe lastninske pravice v svojo korist.

8. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila dne 15. 9. 2021 na sedežu Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, ob 9.00 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. pooblastitelj *Ime in Priimek*, pooblaščan *Ime in Priimek*, naslov, da se udeleži dražbe prodajalca Občine Ajdovščina, ki bo dne 7. 9. 2021, za prodajo nepremičnine parc. št. 2898. k.o. 2379 Budanje 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 10. 9. 2021**, vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (10% izklicne cene nepremičnine): **2.210,00 EUR** na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722101.

Najugodnejšemu dražitelju se varščina v deležu višine kupnine za Občino Ajdovščina vračuna v kupnino, preostali del pa se vrne.

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.

Prodajalci obdržijo 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 in/ali davka na promet nepremičnin.

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 11. 8. 2021 – in najmanj do 15. 9. 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. Ogljed in dodatne informacije

Ogljed nepremičnine je mogoč na kraju samem dne 3. 9. 2021 od 10h-12h in dne 8. 9. 2021 od 15h-17h.

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih in predmetu dražbe dobijo interesenti na Občini Ajdovščina, pri kontaktni osebi Vidi Šuštar, elektronska pošta: vida.sustar@ajdovscina.si, tel. (05) 365 91 17.

14. grafična, foto priloga – prikaz predmeta dražbe

Tadej Beočanin, župan l.r.



Budanje 70A, 5271 Vipava, parc. št. 2898 k.o. 2379 Budanje







