



Številka: 478-147/2025-4

Datum: 6. 11. 2025

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018, v nadaljevanju: Uredba) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2025 in 2026, razpisuje

JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnin v lasti Občine Ajdovščina – Park znanja

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 sta nepremičnini, stavbna zemljišča:

- parc. št. 927/12 k. o. 2381 Lokavec, površine 17.457,00 m² in
 - parc. št. 1077/25 k. o. 2391 Vipavski Križ, površine 1.790,00 m²,
- (skupna površina **19.247 m²**),

nepremičnini se prodajata skupaj (prodaja posamične ni mogoča) in v celoti (delež 1/1)

Za predmet dražbe (parc. št. 927/12 k. o. 2381 Lokavec in parc. št. 1077/25 k. o. 2391 Vipavski Križ) se v nadaljevanju uporablja tudi enotni izraz »nepremičnini«.

Nepremičnini se prodajata za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za izgradnjo in uporabo objekta namenjenega proizvodnji farmacevtskih preparatov in/ali raziskovalni in razvojni dejavnosti na področju biotehnologije.

Nepremičnini se nahajata na območju, za katerega je v pripravi Občinski podrobni prostorski načrt Park znanja (v nadaljevanju: OPPN). Nepremičnini, ki sta predmet te dražbe, se nahajata znotraj prostorske enote pe4, v kateri je dopustna gradnja objektov namenjenih dejavnostim s poudarkom na razvoju tehnologij (proizvodnja, raziskave, razvoj, vzdrževanje), (gl. še 6. točko).

Nepremičnini sta 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 neusklajenosti 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 nepremičnin.

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 so 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 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 nepremičnine.

4. Izklicna cena

769.880 EUR (40,00 EUR/m² * 19.247,00 m²).

Najnižji znesek višanja izklicne cene je 500 EUR. Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek.

Kupec je na neto ceno dolžan poravnati še 22 % DDV.

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 - vodja dražbe

Vida Šuštar - članica

Eliana Humar- članica

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

Za nepremičnine, ki so predmet prodaje, je oceno vrednosti opravila Breda Zorko mag. prava in managementa nepremičnin, sodna cenilka gradbene stroke in nepremičnin splošno.

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

Nepremičnini bosta prodani 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, 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).

Nepremičnini, ki sta predmet prodaje, se prodajata z namenom, da bosta uporabljeni za izgradnjo objekta namenjenega proizvodnji farmacevtskih preparatov in/ali raziskovalni in razvojni dejavnosti na področju biotehnologije.

Za zagotovitev tega namena v interesu prodajalca, se bo v prodajni pogodbi za parc. št. 927/12 k. o. 2381 Lokavec in parc. št. 1077/25 k. o. 2391 Vipavski Križ, ustanovila odkupna pravica v korist Občine Ajdovščina, za nedoločen čas.

Občina Ajdovščina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico kadarkoli, če lastnik parc. št. 927/12 k. o. 2381 Lokavec in parc. št. 1077/25 k. o. 2391 Vipavski Križ, ali investitor gradnje v 6 mesecih od sprejema OPPN, ki se nanaša na območje na katerem ležijo nepremičnine, ali v 12 mesecih od sprejema OPPN, ki se nanaša na območje v primeru, da je potrebna presoja vplivov na okolje, ne poda vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta namenjenega proizvodnji farmacevtskih preparatov in/ali raziskovalni in razvojni dejavnosti na področju biotehnologije, na navedenih parcelah, ali če v 6 mesecih po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja ne prične z gradnjo ali če v 24 mesecih po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja ne zaključi z gradnjo in pridobi uporabnega dovoljenja za zgrajene objekte.

Roki tečejo od sprejema OPPN za območje, na katerem sta nepremičnini.

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 oz. 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 pogodbeni cena enaka ceni, doseženi na tej javni dražbi. V primeru, da je na parc. št. 927/12 k. o. 2381 Lokavec in parc. št. 1077/25 k. o. 2391 Vipavski Križ že objekt ali njegov del, se odkupna cena določi na podlagi ceno sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, ta vrednost pa se prišteje vrednosti zemljišča, doseženega 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 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 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.

Izjema od tega pravila je, če se prodajalec odloči za opcijo po drugem odstavku 104. člena Obligacijskega zakonika (Ur. l. RS 83/01, v nadaljevanju: OZ) in pride do izpolnitve. V kolikor do izpolnitve ne pride, varščino prodajalec obdrži.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na dodano vrednost DDV (22%), stroške overitve podpisa prodajalca in stroške vknjižbe lastninske pravice v svojo korist.

8. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila v ponedeljek dne, 1.12.2025 ob 9.00 h, v prostorih Občine Ajdovščina, Gregorčičeva 20, 5270 Ajdovščina v mali sejni sobi, v pritličju. Dražitelji in javnost, ki se želi udeležiti dražbe, počakajo v avli v pritličju, ob 8.55 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 ki je registrirana za ustrezno dejavnost (dejavnost proizvodnje farmacevtskih preparatov in/ali biotehnologije) in 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);
- **predloži izpis iz registra**, ki dokazuje, da je registriran za dejavnost proizvodnje farmacevtskih preparatov in/ali biotehnologije;
- 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 7.11. 2025, za prodajo nepremičnine t.i. Park znanja 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 potrebuje Pooblastilo, ne glede na vsebino prokure).

10. Varščina

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo za udeležbo na dražbi pred začetkom javne dražbe, najkasneje **27.11. 2025** vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (30% izklicne cene): **(230.964,00 EUR)**

na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: **SI00 722100-478-147**

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 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 7. 11. 2025.

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 ZSPDSLS-1 in Uredbe, ki se nanašajo na javno dražbo.

13. Dodatne informacije

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih dražbe dobijo interesenti na Občini Ajdovščina, pri kontaktni osebi Barbari Regulj, elektronska pošta: barbara.regulj@ajdovscina.si, tel. (05) 365 91 09 .

14. Grafične in druge priloge (ločen dokument)

- grafika predmeta prodaje
- IZJAVA (izjava o nepovezanosti)

Tadej Beočanin l.r.
župan