



Številka: 478-79/2024-2

Datum: 2. 4. 2024

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 leti 2023 in 2024, razpisuje

## **JAVNO DRAŽBO** za prodajo nepremičnine 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 je nepremičnina-stavbno zemljišče na območju katastrske občine 2399-Planina (Strane) in sicer: parc. št. 1220/106 (680 m<sup>2</sup>).

Za območje, na katerem se nahaja nepremičnina, ki je predmet prodaje, je sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini (Uradni list RS 67/21), ki na nepremičninah predvideva gradnjo prostostoječih individualnih eno ali dvodružinskih stanovanjskih stavb. Občina Ajdovščina bo območje zaselka Strane na Planini komunalno opremila predvidoma do konca maja 2025. Gradnja na nepremičninah mora biti skladna z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini, ki v 11. členu določa dopustno oblikovanje.

Nepremičnina je skladno s prostorskimi akti stavbno zemljišče, na katerem obstoji zakonita predkupna pravica Občine Ajdovščina.

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 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.

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/)

<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

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?locale=SL>

Interesent lahko Občino Ajdovščina za parcelo, ki je predmet prodaje zaprosi tudi za lokacijsko informacijo (Lokacijska informacija je pomemben vir informacij za lastnike zemljišča oziroma za investitorje, ki vsebuje vse informacije o prostoru, vezane na veljavne prostorske akte ali druga javnopravna dejstva in pravne režime, ki veljajo na določenem zemljišču ter po potrebi tudi grafični del prostorskega akta. Če se za območje, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, je tudi to posebej navedeno).

Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na dražbi preveriti ali je predmet prodaje take kakovosti in značilnosti in primeren za namen za kateri ga namerava kupiti, tako z vpogledom v javne evidence kot z ogledom v naravi. Ogled v naravi lahko opravi vsak interesent sam.

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.

### **3. Vrsta pravnega posla**

Prodaja nepremičnine- parcele, stavbnega zemljišča.

### **4. Izključna cena**

Izključna cena za nepremičnino je 56.940,00 EUR.

Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek, nanje se obračuna 22 % DDV.

Najnižji znesek višanja izključne cene je **500,00 EUR**. Zneski, ki se ponujajo, so neto zneski kupnine.

**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.**

### **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 nepremičnino, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil Damijan Lavrenčič, sodni cenilec stvarnega premoženja-nepremičnine.

Ponudniki morajo pred začetkom dražbe podati ustno, najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla pa tudi pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije (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 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 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

Posamična nepremičnina 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 15 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 5 dni od prejema predložene 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 podaljšanem roku (v kolikor se slednjega omogoči), Občina Ajdovščina zadrži njegovo varščino.

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

Nepremičnina je skladno s prostorskimi akti (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini) namenjena gradnji stanovanjskih objektov (prostostoječih individualnih eno ali dvodružinskih stanovanjskih stavb). Prodaja se jo z namenom spodbujanja stanovanjske pozidave na območju občine, za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo stanovanjskega objekta. V prodajni pogodbi se bo zato za primere, ki ne zasledujejo namena prodaje, glede predmeta 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 kupljeno parcelo, po enaki neto ceni, kot jo je kupil na podlagi te dražbe.

Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če kupec v 12-tih mesecih ne pridobi gradbenega dovoljenja, v 24-tih mesecih ne prične z gradnjo in v 48-tih mesecih ne pridobi uporabnega dovoljenja. Navedeni roki pričnejo teči od dneva pridobitve lastninske pravice oziroma od dneva ko bo Občina Ajdovščina pridobila gradbeno dovoljenje za komunalno infrastrukturo, kar od navedenega bo kasneje.

V tem primeru se odkupna cena, ki odpade na objekt, določi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kot vrednost zemljišča pa se šteje največ vrednost, po kateri ga je novi lastnik kupil v okviru te dražbe. Če vrednost zemljišča skupaj z objektom, določena na način v predhodnem

stavku, presega petkratnik neto cene zemljišča, po kateri ga je novi lastnik kupil v okviru te dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišča, po kateri je novi lastnik zemljišče kupil v okviru te dražbe. Občina si pridržuje pravico, da vsebino odkupne pravice, v pogodbi, v kateri jo ustanavlja, malenkostno drugače formulira.

Zemljiškoknjžno dovolilo, na podlagi katerega kupec v zemljiški knjigi pri kupljeni nepremičnini vknjiži lastninsko pravico na svoje ime, bo Občina Ajdovščina izstavila v roku najkasneje 15 dni po plačilu celotne kupnine.

Vknjižbo lastninske pravice na svoje ime predlaga kupec sam, pri čemer je to dolžan storiti v osmih delovnih dneh po prevzemu zemljiškoknjžnega 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 bosta pogodbeni stranki prizadevali napake odpraviti z ustreznim aneksom k pogodbi.

## 7. Način in rok plačila kupnine, drugi stroški

Najugodnejši dražitelj-kupec mora kupnino poravnati na številko računa, v višini ter roku, kot bo navedeno na izstavljenem računu (izdanem na podlagi sklenjene pogodbe). Rok za plačilo kupnine bo **največ 20 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 davek (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 **v sredo, dne 24. 4. 2024**, v sejni sobi Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, Ajdovščina v Ajdovščini, ob 9.00 uri.

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 notarsko overjeno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe (npr. pooblaščenec Ime in Priimek, pooblaščan Ime in Priimek, naslov, da se udeleži dražbe prodajalca Občine Ajdovščina, ki bo dne 24.4.2024, za prodajo nepremičnine parc. št. 1220/106 k. o. 2399 Planina in v okviru dražbe za dražitelja, poda ponudbo ter vse potrebne izjave);

V primeru, da želita kot dražitelj skupaj sodelovati dve osebi, ki bi bili v primeru, da na dražbi uspeta kot najugodnejši ponudnik, potem solastnika te nepremičnine, je potrebno, da na dražbi sodelujeta oba skupaj oziroma, da ima dražitelj, ki bo prisoten na dražbi tudi pooblastilo od osebe s katero skupaj draži, v kolikor ta ni prisotna.

Prav tako je potrebno na sami dražbi podati ustno izjavo o tem, da pristopa k dražbi skupaj z drugo osebo. Pogodba bo potem sklenjena z najugodnejšima dražiteljema, ki sta na dražbi sodelovala skupaj, kot solastnikoma. Varščino lahko plača samo eden od dražiteljev.

## 10. Varščina

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo za udeležbo na dražbi **najkasneje do 22. 4. 2024**, vplačati varščino, ki mora znašati najmanj **6.000,00 EUR** na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100. Potrdilo o plačani varščini je potrebno prinesiti s sabo na dražbo.

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;
- 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.

## 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 500,00 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 2. 4. 2024 – in najmanj do 26.4.2024.

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 dokumentacija 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](mailto:barbara.regulj@ajdovscina.si), tel. (05) 365 91 09 in Patrik Močnik [elektronska pošta: patrik.mocnik@ajdovscina.si](mailto:patrik.mocnik@ajdovscina.si) tel. (05) 365 91 48.

## **14. Grafična priloga – prikaz predmeta dražbe (katastrski prikaz na ortofoto podlagi in fotografija) – ločen dokument**

Tadej Beočanin,  
župan