



Občina Ankaran · Comune di Ancarano

KABINET ŽUPANA | GABINETTO DEL SINDACO

Župan | Il sindaco

ŠTEVILKA: 4780-0005/2024/1

DATUM: 15. 2. 2024

Občina Ankaran na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, NPB1, 78/23 – ZORR in NPB2 v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS-1),

objavlja naslednjo

JAVNO DRAŽBO **za prodajo nepremičnin v lasti Občine Ankaran**

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik, matična številka: 2482851000, davčna številka: SI71620176.

2. PREDMET JAVNE DRAŽBE

1. Nepremičnina ID znak: parcela 2593 469/2, v izmeri 404 m² se prodaja po izklicni ceni 36.900,00 EUR

Cena ne vsebuje pripadajočega davka, ki ga plača kupec.

Nepremičnina pod zap.št.1 v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče. Na zemljišču stoji kmetijski objekt, ki ni predmet prodaje.

Nepremičnina je obremenjena s stavbno pravico (ID 7208110), za obdobje, dokler stoji stavba – poljska shramba. Stavbna pravica je podeljena na in pod površino nepremičnine parc. št. 469/2 k.o. Oltra, imetnik (in posestnik) ima pravico imeti v lasti stavbo – poljsko shrambo ter jo uporabljati in vzdrževati. Dostop do nepremičnine poteka po krajšem odseku makadamske poti, ki se odcepi s Poti na Brido ob zahodnem delu parcele. Služnost dostopa ni urejena. Preko nepremičnine parc. št. 469/3 k.o. Oltra služnost ni vknjižena v zemljiško knjigo.

Iz planskih aktov občine Ankaran izhaja, da nepremičnina leži v enoti urejanja prostora ZZ-02, s sledečo namensko rabo: površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo. Na zemljišču stoji kmetijski objekt, ki ni predmet prodaje.

Podrobni prostorsko izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih IK (površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo): osnovna dejavnost kmetijska proizvodnja, reja živali. Izključujoče dejavnosti – bivanje neodpustno, dopustna izraba FZ: 0,5, etažnost: P, na robovih con je potrebno zagotoviti vegetacijski pas iz avtohtonih rastlinskih vrst, ki naj zmanjša vizualno izpostavljenost grajenih struktur. Smiselno se povzemajo oblikovna določila za oblikovanje objektov za namensko rabo A.

3. POGOJI PRODAJE

Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.

Nepremičnina se prodaja po načelu videno - kupljeno.

Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predstavljajo stvarno premoženje v lasti Občine Ankaran, katerega slednja ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, skladno s 4. členom ZSPDSLS-1.



Nepremičnina **pod zap. št. 1** je obremenjena s stavbno pravico (ID 7208110), za obdobje, dokler stoji stavba – poljska shramba. Stavbna pravica je podeljena na in pod površino nepremičnine parc. št. 469/2 k.o. Oltra, imetnik (in posestnik) ima pravico imeti v lasti stavbo – poljsko shrambo ter jo uporabljati in vzdrževati. Dostop do nepremičnine poteka po krajšem odseku makadamske poti, ki se odcepi s Poti na Brido ob zahodnem delu parcele. Služnost dostopa ni urejena. Preko nepremičnine parc. št. 469/3 k.o. Oltra služnost ni vknjižena v zemljiško knjigo.

Izbrani dražitelj mora skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po zaključku dražbe oz. po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Če izbrani dražitelj ne podpiše pogodbe v zgoraj navedenem roku, mu Občina lahko podaljša rok za sklenitev, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, Občina zadrži njegovo varščino.

Izhodiščna cena ne vsebuje davščin in prispevkov. Kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek, stroške notarske overitve, stroške vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo in stroške postopka.

Izročitev nepremičnine v posest in vpis lastninske pravice na nepremičnini (izdaja zemljiškoknjžnega dovolila) na ime kupca se bo v zemljiško knjigo izvedla nemudoma po plačilu celotne kupnine in vseh drugih obveznosti na strani kupca.

Najnižji znesek višanja cene je 1.000,00 €.

4. VARŠČINA

Varščina se poravna na podračun proračuna Občine Ankaran pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) – številka: SI56 0141 3010 0021 378, obvezni sklic na številko SI00-469 z navedbo »*plačilo varščine za javno dražbo*«.

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi morajo vplačati varščino v višini najmanj **10% od izklicne vrednosti**. Varščino je potrebno vplačati **najkasneje do vključno 11. 3. 2024**.

Varščina bo neuspehim ponudnikom vrnjena brez obresti v roku 30 dni po opravljeni javni dražbi, uspelemu ponudniku pa bo upoštevana pri plačilu kupnine. V primeru, da uspeli dražitelj ne bi sklenil pogodbe ali plačal kupnine, Občina obdrži varščino.

V primeru, da se vplačnik varščine ne udeleži javne dražbe oz. ne draži nepremičnine ali uspeli dražitelj ne sklene pogodbe oz. ne plača kupnine po sklenitvi pogodbe, organizator javne dražbe obdrži varščino.

5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino najkasneje v 15 dneh od izdaje računa s strani prodajalca.

Plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe. V primeru, da kupec ne poravna kupnine na določen način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe, se prodajna pogodba šteje za razdrto.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila dne **15. 3. 2024 ob 10.00 uri** v prostorih Občine Ankaran na naslovu: **Regentova 2, 6280 Ankaran**.



Kandidati se bodo morali **najkasneje do vključno 11. 3. 2024 izkazati z ustreznimi dokazili, navedenimi pod zap. št. 7** te objave, pri čemer bodo predložena dokazila uporabljena zgolj za namene izvedbe javne dražbe. Dokumentacijo lahko dostavijo na elektronski naslov info@obcina-ankaran.si, pošljejo po pošti na naslov: Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran (s pripisom »za javno dražbo«) ali po predhodnem dogovoru dostavijo osebno. Če udeleženec javne dražbe ne predloži ustreznih dokazil, ne more sodelovati na javni dražbi.

7. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki v skladu s pravnim redom RS lahko postane lastnik nepremičnin ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- Plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- Predloži izvirnik ali kopijo veljavnega osebnega dokumenta in davčno številko, če se prijavi fizična oseba oz. predloži priglasitveni list, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik;
- Predloži izpisek iz sodnega registra ali AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba;
- Predloži podpisano izjavo o strinjanju s pogoji dražbe in lastnostih dražitelja (priloga št. 2 oz 3);
- Predloži podpisan osnutek prodajne pogodbe (priloga št. 1);
- Predloži pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis overjen, v primeru če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije za izvedbo dražbe, ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- 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.

8. PREDKUPNE PRAVICE

9. DODATNA POJASNILA

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe in predmetom javne dražbe lahko zainteresenti pridobijo v času uradnih ur pri Matjažu Slaku, na el. naslov: matjaz.slak@obcina-ankaran.si, tel. 05/6653042 in Patriciji Fabijančič Močibob na el. naslov: patricija.fabijancic.mocibob@obcina-ankaran.si, tel. 05/6653044.

10. USTAVITEV POSTOPKA DO SKLENITVE PRAVNEGA POSLA

Občina Ankaran zanjo, župan ali pooblaščenca oseba s soglasjem predstojnika lahko, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov in morebitne vplačane varščine. Pri tem ni potrebno navesti nobenih razlogov za ustavitev postopka.



11. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Za izvedbo javne dražbe se uporabljajo določbe ZSPDSLS-1.

V kolikor se na ali v nepremičninah, ki so predmet javne dražbe, nahaja kakršen koli vod/naprava ali potreba po komunalni javni infrastrukturi, udeleženec brezpogojno dovoljuje ustanovitev brezplačne služnosti/stavbne pravice v korist Občine Ankaran, izključno zaradi postavitve, vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare in sicer v najmanjšem obsegu potrebnem za namen posamezne komunalne javne infrastrukture, kar bo zapisano v pogodbo.

Javna dražba bo ustna.

Nepremičnine bodo prodane **po načelu videno kupljeno**, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki izpolnjuje vse pogoje in ponudi najvišjo ceno.

V kolikor dražitelj, ki je izlicitiral nepremičnino na dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve pogodbe, si občina pridrži pravico pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem – to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Dražbo vodi predsednik Komisije za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine ter je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi najvišjo ponudbo za posamezno nepremičnino. Takrat komisija ugotovi komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe. Če izklicna cena ni bila dosežena, ja javna dražba neuspešna.

Ugovore proti dražbenem postopku je mogoče podati dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe. Morebitne spore reši komisija.

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po tem razpisu. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila po plačilu celotne kupnine.

Stroške sklenitve pogodbe, davek na dodano vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev ter stroške za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo plača kupec nepremičnin.

Besedilo javne dražbe se objavi na spletni strani Občine Ankaran.



Gregor Strmčnik
ŽUPAN

OBJAVITI:

- Spletna stran Občine Ankaran
- Arhiv

PRILOGE:

- Priloga 1: vzorec prodajne pogodbe
- Priloga 2: izjava fiz. osebe
- Priloga 3: izjava pravne osebe



Priloga 1

OBČINA ANKARAN, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik, matična številka: 2482851000, davčna številka: SI71620176

(v nadaljevanju: prodajalka)

in

(nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR - v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS-1), naslednjo

PRODAJNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka zemljiškoknjžna in dejanska lastnica nepremičnine ID znak _____ v izmeri ____m²;
- je Občinski svet občine Ankaran na svoji 11. redni seji dne 21. 12. 2023 potrdil Sklep letnega načrta ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Občine Ankaran za leto 2024 katerega del je tudi pravni posel v predlagani obliki;
- je prodajalka za prodajo nepremičnin iz prve alineje tega člena dne ____objavila javno dražbo, ki je bila objavljena na spletnih straneh občine Ankaran ter jo opravila dne _____;
- je kupec na javni dražbi uspel kot najugodnejši dražitelj;
- prodajalka prodaja nepremičnino po načelu »videno-kupljeno«.

2. člen

Prodajalka prodaja (*bremen prosto/obremenjeno*) nepremičnino ID znak: parcela _____v izmeri ____m² , kupec pa kupuje navedeno nepremičnino do celote.

3. člen

Kupnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe, je določena na podlagi najvišje cene, ki jo je podal najugodnejši dražitelj oz. kupec in znaša _____EUR (brez DDV).

Stranki sta sporazumni, kupec pa se izrecno strinja, da je plačilo kupnine iz prejšnjega odstavka bistvena sestavina te pogodbe.

4. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je kupec prodajalcu dne _____plačal varščino v višini _____ EUR.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se varščina všteje v kupnino.



Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati preostali del kupnine iz 3. člena te pogodbe v 15 dneh od izstavitve računa.

Prodajalka se zaveže kupcu izstaviti račun za znesek, naveden v prejšnjem členu te pogodbe.

Če kupec obveznosti plačila kupnine ne bo izpolnil v roku iz tretjega odstavka tega člena, ima prodajalka pravico do obračuna zakonskih zamudnih obresti, in sicer od dneva zapadlosti do plačila kupnine.

Stroški prodajnega postopka znašajo 300,00 EUR (brez DDV), za kar bo kupcu izstavljen poseben račun.

5. člen

Prodajalka se zavezuje, da bo po plačilu kupnine in vseh ostalih obveznosti s strani kupca, le-temu nemudoma izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s čimer se kupec izrecno strinja.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vsa zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

6. člen

Kupcu je znana, lega, velikost in kakovost nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, zato ne bo zoper prodajalko iz tega naslova uveljavljal nikakršnih zahtevkov.

V kolikor se na ali v nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, nahaja kakršen koli vod/naprava komunalne javne infrastrukture, kupec brezpogojno dovoljuje dostop do le-tega, izključno zaradi vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare. Kupec se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da v kolikor bi se na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, izkazala potreba po javni infrastrukturi, občini Ankaran dati brezplačno služnost za ureditev potrebne infrastrukture. Služnost se ustanovi v najmanjšem možnem obsegu, potrebnem za namen posamezne komunalne infrastrukture.

Upravljavec oz. vzdrževalec je dolžan po izvedenem posegu vzpostaviti prvotno stanje na nepremičnini.

7. člen

Primopredaja nepremičnine se izvrši po plačilu celotne kupnine. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bosta ob primopredaji oz. prevzemu nepremičnine popisali stanje morebitnih števcov in sestavili primopredajni zapisnik, v katerem bo ugotovljeno stanje predmetne nepremičnine.

Prodajalec izjavlja in jamči, da bo poravnal vse stroške v zvezi s predmetno nepremičnino, ki odpadejo nanj do izročitve nepremičnine v posest.

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnine in da mu je nepremičnina v naravi poznana, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in se kot taka prenaša na kupca.

8. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da ta pogodba prične veljati ob podpisu vseh strank. V primeru, da kupec v roku 45 dni od pričetka veljavnosti te pogodbe, ne poravna vseh obveznosti po tej pogodbi v celoti ali pogodba z aneksom ni podaljšana, pogodba preneha veljati.



Skrbnik pogodbe za Občino Ankaran je Matjaž Slak.

9. člen

Stroške overitve zemljiškoknjžnega dovolila, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo, davčne pristojbine ter vse ostale stroške, nastale v zvezi z izvedbo te pogodbe, se zaveže poravnati kupec, prodajalka pa nosi stroške priprave te pogodbe.

10. člen

Za nično se šteje pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, funkcionarju ali javnemu uslužbencu obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev ravnanja, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, funkcionarju ali javnemu uslužbencu, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

11. člen

Pogodba je napisana v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka dva izvoda, kupec en izvod, en izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Številka: 4780-0005/2024/____

Datum:

Datum:

Ime in Priimek kupca

Gregor Strmčnik
ŽUPAN



Priloga 2

I Z J A V A

Dražitelj (ime, priimek in naslov) _____

davčna številka: _____

EMŠO: _____

(tel. št.) _____

(elektronski naslov) _____

izjavljam, da:

- sem seznanjen z vsemi pogoji javne dražbe in z njimi soglašam,
- nisem povezana oseba po 7. odst. 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR).

Ankaran, dne _____

podpis dražitelja



Priloga 3

I Z J A V A

(naziv in naslov **pravne osebe**, davčna št., matična št.),

matična številka _____

davčna številka _____

ki jo zastopa dražitelj _____

(tel. št.) _____

(elektronski naslov) _____

izjavljamo da:

- nismo v stečajnem postopku, postopku prenehanja, postopku prisilne poravnave ali likvidacije v skladu z Zakonom o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (v nadaljevanju: ZFPPIPP);
- nismo kapitalsko neustrezni (izguba tekočega leta, skupaj s prenesenimi izgubami ni dosegla polovico osnovnega kapitala družbe);
- imamo pravočasno in v celoti izpolnjene vse obveznosti do Občine Ankaran in nimamo zapadlih, neplačanih obveznosti do Občine Ankaran;
- nismo dolgoročno plačilno nesposobni po 3. odst. 14. člena ZFPPIPP;
- nismo na seznamu subjektov, za katera v razmerju do Občine Ankaran veljajo omejitve poslovanja po Zakonu o integriteti in preprečevanju korupcije;
- nimamo zapadlih, neplačanih obveznosti iz naslova davkov, prispevkov in drugih obveznih dajatev;
- nismo povezana oseba po 7. odst. 50.člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1);
- smo seznanjeni s pogoji javne dražbe in z njimi soglašamo.

Ankaran, dne _____

naziv, podpis, žig dražitelja
