



OBČINA VIPAVA

ŽUPAN

Glavni trg 15, 5271 Vipava

t. 05 36 43 410
f. 05 36 43 412
obcina@vipava.si
www.vipava.si

Občina Vipava, Glavni trg 15, Vipava, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18 - ZSPDLS-1) in 16., 17. in 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

JAVNO ZBIranJE PONUDB

za prodajo nepremičnin v k.o. 2401 Vipava

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIranJA PONUDB

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, MŠ: 5879922000, DŠ: SI56416245

2. PREDMET JAVNEGA ZBIranJA PONUDB IN IZHODIŠČNA CENA

Predmet javnega zbiranja ponudb sta nepremičnini:

- ID znak: parcela 2401 1715/48, površine 752 m²
- ID znak: parcela 2401 1715/49, površine 672 m²

ki v naravi predstavljata nepozidani stavbni zemljišči v skupni površini 1.424 m²

Parceli se prodajata skupaj, kot celota, nakup posamičnih parcel ni mogoč.

Podatki za parceli so povzeti iz uradne evidence e-Prostor, ki ga vodi in usklajuje Geodetska uprava RS (GURS).

Izhodiščna cena:

Za nepremičnine, ki so predmet prodaje po tem razpisu je bila izdelana cenitev. Izhodiščna cena za m² zemljišča znaša 80,00 €.

Lastnosti nepremičnin:

- Obe nepremičnini, ki sta predmet prodaje, sta po namenski rabi nepozidani stavbni zemljišči;
- Možnosti in pogoji gradnje na parcelah, ki so predmet tega razpisa z vidika prostorskih zahtev (OPN), so razvidni iz lokacijske informacije, ki je priloga tega razpisa;
- Kupec bo moral pri gradnji upoštevati vse zahteve in pogoje OPN glede gabaritov, višine ter arhitekturnega izgleda objektov;
- Kupec je dolžan sam preveriti vse podatke in lastnosti glede nepremičnin, ki sta predmet prodaje; prodajalec za morebitne pomanjkljivosti glede kvalitete in obsega nepremičnin, ki so predmet prodaje ter morebitnih neuskklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem nepremičnin v naravi ne odgovarja;
- Interesent za nakup je sam odgovoren, da pred odločitvijo za sodelovanje na razpisu preveri, ali sta nepremičnini take kakovosti in značilnosti, za namen, za katerega ju namerava kupiti;
- formalnopravno stanje nepremičnin izhaja iz priloženih zemljiškknjižnih izpiskov, iz katerih je razvidno, da so nepremičnine obremenjene z določenimi stvarnimi pravicami, ki bodo ažurirane oziroma v kolikor po izvedbi vseh aktivnosti iz druge alineje tega odstavka ne bodo več potrebne in ne bodo več služile svojemu namenu, iz zemljiške knjige izbrisane;
- Prodajalcu morebitna nevknjižena bremena niso poznana;

Morebiten ogled nepremičnin bo z zainteresiranimi kupci opravljen po predhodnem dogovoru z lastnikom nepremičnin.

3. POGOJI PRODAJE:

1. Nepremičnini se prodajata skupaj kot celota. Nakup posameznih nepremičnin ni mogoč;
2. Nepremičnini sta namenjeni izključno izgradnji dveh večstanovanjskih stavb, in sicer vsake na svoji parceli, ki sta predmet tega razpisa;
3. Kupec mora izkazati resen namen, da namerava na nepremičninah, ki sta predmet razpisa graditi in da bo do rokov, določenih v tem razpisu izvedel vse potrebne aktivnosti za gradnjo in uporabo nepremičnin za večstanovanjska objekta;
4. Možnost nadaljnje prodaje nepremičnin je izključena oziroma prepovedana;
5. Nepremičnini se prodajata po načelu »videno–kupljeno«. Morebitne reklamacije in ugovori po sklenitvi prodajne pogodbe se ne upoštevajo. Vsak kandidat oziroma ponudnik z oddajo ponudbe na tem javnem razpisu potrjuje, da mu je v celoti znano pravno in dejansko stanje nepremičnin;
6. Občina Vipava bo območje »Polic« komunalno uredila (javna infrastruktura in potne povezave). Za nameravane posege je bila izdelana urbanistično arhitekturna zasnova pozidave območja. Po pridobitvi zaključene zasnove (IDZ), bo Občina Vipava pristojne mnenjedajalce pozvala za izdajo mnenj oz. projektnih pogojev, ki bodo osnova za nadaljnje projektiranje ter izgradnjo komunalno-infrastrukturne ureditve območja, kar vse bo omogočilo investitorju izpolnitev pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja ter dejansko izvedbo investicije;
7. Roki za izvedbo investicije bodo začeli teči po tem, ko bo prodajalec (Občina Vipava) pridobil projektno dokumentacijo, na podlagi katere bo kupcu dejansko omogočeno, da bo lahko začel s postopki za izvedbo svoje investicije (IDZ, DGD, GD,...), o čemer bo prodajalec kupca sproti obveščal tako, da bo slednji seznanjen s stanjem projekta iz prejšnje točke. O začetku teka rokov za izvedbo investicije na nepremičninah, ki sta predmet razpisa, bo prodajalec nato pisno obvestil kupca;
8. Kupec bo moral pri pripravi in izvedbi investicije dosledno upoštevati urbanistično arhitekturno zasnovo pozidave območja, ki jo je pripravila Občina Vipava in je del razpisne dokumentacije tega javnega zbiranja ponudb; kupec bo moral upoštevati npr. umestitev objekta v okolje, gabarite, velikost, višino objekta, število predvidenih enot v objektu in ostale parametre, ki bodo določeni v IDZ;
9. Izbrani kupec bo moral pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje v roku osem mesecev od pisnega obvestila prodajalca iz 7. točke, pričeti z dejansko (fizično) gradnjo večstanovanjskih objektov v roku treh mesecev od pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja in pridobiti uporabno dovoljenje za objekt v roku 24 mesecev od začetka gradnje, sicer ima Občina Vipava pravico uveljavljati odkupno pravico na nepremičninah, ki sta predmet tega razpisa (podrobneje v nadaljevanju);
10. Priključke (plinski, vodovodni, kanalizacijski, elektro,..) iz javnega omrežja do zemljišč, ki so predmet prodaje, si bo moral kupec zagotoviti in zgraditi sam, na svoje stroške; skladno s točko 6 zgoraj, bo Občina Vipava komunalno-infrastrukturno ureditev območja sprojektirala in zgradila tako, da bo javna infrastruktura potekala mimo parcel, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb;
11. Za nakup nepremičnin lahko kandidirajo fizične in pravne 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;
12. Izbran bo ponudnik, ki bo predložil popolno ponudbo z vsemi zahtevanimi dokazili, soglašal s pogoji tega razpisa in ki bo ponudil najvišjo ceno, ki mora biti enaka ali višja od izklicne cene. Šteje se, da ponudnik soglašja s pogoji razpisa s tem, ko vplača varščino.

13. Ustanovitev odkupne pravice v korist Občine Vipava:

- a. Pravica se ustanavlja za nedoločen čas in se vknjiži v zemljiški knjigi;
 - b. V primeru nastopa pogojev za uveljavljanje odkupne pravice bo kupec dolžan na prvi poziv Občine Vipava slednji prodati kupljeno parcelo, po enaki neto ceni, neobrestovano, kot jo je kupil na podlagi tega razpisa;
 - c. Občina lahko uveljavlja odkupno pravico v naslednjih primerih:
 - i. 1. faza: če kupec ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja v roku osem mesecev od pisnega obvestila prodajalca iz 8. v zvezi s 7. točko zgoraj;
 - ii. 2. faza: če kupec ne prične z gradnjo večstanovanjskih objektov v roku treh mesecev od izdanega pravnomočnega gradbenega dovoljenja;
 - d. Občina Vipava si pridržuje pravico vsebino in formulacijo odkupne pravice natančneje določiti v prodajni pogodbi, s katero bo ta pravica ustanovljena;
14. Kupec do pravnomočne vknjižbe lastninske pravice v svojo korist in vknjižbe odkupne pravice v korist prodajalca, nima pravice razpolaganja z zemljiškooknjižnim dovolilom v smislu umika le-tega ali prevzema overjene dokumentacije iz notarske pisarne notarja, ki ga je izbral prodajalec;
15. Morebitne napake v prodajni pogodbi (predvsem take, ki bi onemogočale vknjižbo kupca v zemljiško knjigo) ali potrebe po določenih dodatkih k sklenjeni pogodbi, bosta stranki reševali sporazumno s sklepanjem pisnih aneksov k prodajni pogodbi;
16. Prodajna pogodba za nepremičnini bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa;
17. Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 21 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, se najugodnejšemu ponudniku iz utemeljenih razlogov lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot za 15 dni. Če se roka ponudniku ne podaljša oziroma če najugodnejši ponudnik tudi v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe, se šteje, da je od nakupa odstopil, prodajalec pa ima pravico zadržati vplačano varščino;
18. Davek na promet nepremičnin, ki bo odmerjen v davčnem postopku na podlagi sklenjene prodajne pogodbe, stroške notarske overitve podpisa na prodajni pogodbi, stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime v zemljiško knjigo ter vse morebitne ostale stroške in dajatve, povezane s prodajo navedenih nepremičnin, plača kupec;
19. Kupcu bodo nepremičnine, ki so predmet tega razpisa, izročene v last in posest po plačilu celotne kupnine in vseh ostalih pripadajočih stroškov ter izvedbi vseh ostalih aktivnosti, povezanih z realizacijo prodajne pogodbe;
20. Kupec je dolžan sam poskrbeti za vpis kupljenih nepremičnin v zemljiško knjigo, v skladu z določili prodajne pogodbe in o tem obvestiti prodajalca;
21. Plačilo celotne kupnine v roku 8 dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe je bistvena sestavina prodajne pogodbe;
22. V primeru, da kupec po realizaciji prodajne pogodbe iz razlogov na njegovi strani ne izvede investicije na način in pod pogoji kot je to določeno v točki 3 tega javnega zbiranja ponudb in skladno s prodajno pogodbo oziroma od investicije odstopi, bo dolžan prodajalcu (Občini Vipava) plačati pogodbeno kazen v višini 20% pogodbene vrednosti tj. dosežene prodajne cene za nepremičnine, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb.

Pogoji iz 2., 3., 4., 5., 7., 8., 9., 10., 13., 14., 16., 18., 19., in 22. točke bodo bistvene sestavine prodajne pogodbe. Če se ugotovi, da kupec kateregakoli od navedenih pogojev ne bi izpolnil, bo štela pogodba avtomatsko za razdrto.

4. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupnino bo kupec poravnal na transakcijski račun Občine Vipava št.: SI56 0133 6010 0014 675, sklic na št. SI00 720099-70000, v roku 15 dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe, v enkratnem znesku. Rok za plačilo kupnine se lahko iz utemeljenih razlogov izbranemu ponudniku podaljša.

5. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

- Plačilo varščine za resnost ponudbe do roka, ki velja za oddajo ponudbe (1.9.2021), v višini 10% od objavljene izhodiščne cene posamične nepremičnine za katero interesent kandidira na transakcijski račun prodajalca št.: SI56 0133 6010 0014 675, z obvezno navedbo namena nakazila: »Varščina večstanovanjski objekt Police« in sklicem na št. SI00 720099-70000.

Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino. Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 10 dni po končanem izboru najugodnejšega ponudnika;
- Predložitev Izjave o nepovezanosti s člani komisije, skladno z določilom 50/7. člena ZSPDSLS-1, in sicer skupaj s ponudbo, s katero ponudnik kandidira na predmetnem razpisu (izjava se nahaja v prilogah razpisa);
- Če kupec ne sklene prodajne pogodbe s prodajalcem ali ne plača kupnine, prodajalec obdrži varščino, pogodba pa je razdrta;
- Zavezujoča ponudba mora vsebovati:
 - podatke o ponudniku (ime, priimek oziroma firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine);
 - ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene nepremičnine;
 - priloge:
 - kopijo osebnega dokumenta (fizična osebe), overjen izpis iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki) ne starejši od 3 mesecev, overjen izpis iz sodnega registra (pravne osebe) ne starejši od 3 mesecev,
 - potrdilo o plačani varščini
 - izjavo o sprejemanju pogojev javnega zbiranja ponudb,
 - izjavo o resnosti namere
 - izjavo o vezanosti na dano ponudbo do 90 dni od dneva, ko poteče rok za oddajo ponudbe.
- Pravočasna oddaja popolne ponudbe najkasneje do vključno 1.9.2021 do 11.00 ure.

6. KOMISIJA IN POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Občine Vipava v sestavi:

Martin Čibej - vodja postopka

Goran Troha Žvokelj – član

Jure Dolinar - član

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

Komisija bo javno odpirala prispеле ponudbe dne 2.9.2021 ob 11.00 uri na sedežu organizatorja javnega zbiranja ponudb Občini Vipava, v sejni sobi. O morebitni spremembi termina odpiranja ponudb bodo zainteresirani kupci pravočasno obveščeni.

Komisija bo evidentirala pravočasno prispеле ponudbe po vrstnem redu datuma oddaje pošiljke, ki bo razvidna iz žiga pošte na pošiljki oz. žiga vložišča glavne pisarne Občine Vipava.

Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem tega javnega razpisa in evidentirala uspešne in neuspešne ponudbe.

Ponudniki bodo o izbiri obveščeni v roku 20 dni od odpiranja prispelih ponudb oziroma v 20 dneh po opravljenih pogajanjih.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje brez odškodnine kadarkoli ustavi, vendar najkasneje do pisne sklenitve pravnega posla. Ustavitve postopka prodaje mu ni potrebno obrazložiti. V primeru ustavitve postopka prodaje je prodajalec ponudniku v roku 15 dni dolžan vrniti vplačano varščino brez obresti.

7. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- Besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb;
- Priloga št. 1 (Izjava in podatki o ponudniku);
- Priloga št. 2 (Ponudba za nakup nepremičnine);
- Priloga št. 3 (Lokacijska informacija);
- Priloga št. 4 (Zemljiškoknjižni izpiski);
- Priloga št. 5 (Idejna zasnova ureditve območja nepremičnin »Police«)
- Priloga št. 6 (Grafični prikaz predvidene pozidave)

8. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije v zvezi z razpisanim javnim zbiranjem ponudb dobijo interesenti na Občini Vipava, kontaktna oseba: Martin Čibej, tel. št. 05 36 43 420, e-mail: martin.cibej@vipava.si, vsebinske informacije glede projekta arhitekturno-infrastrukturalne ureditve območja »Police«, pa pri kontaktni osebi: Luka Lango, tel. št. 05 36 43 423, e-mail: luka.lango@vipava.si.

Ponudniki morajo oddati ponudbo v zaprti ovojnici z oznako »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnine - stanovanjski objekt Police«, in sicer lahko ponudbo oddajo osebno ali priporočeno po pošti na naslov: Občina Vipava, Glavni trg 15, Vipava.

Rok za oddajo popolne ponudbe z vsemi prilogami je **najkasneje do 1.9.2021 do 11.00 ure**. Ponudbe prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene in jih komisija ne bo obravnavala.

Besedilo javnega zbiranja ponudb je bilo objavljeno na spletni strani Občine Vipava (www.vipava.si) dne 19.7.2021.

Številka: 478-77/2021-4

Datum: 19.7.2021



Goran Kodelja, župan Občine Vipava

