



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. 2402 Lože

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 2402 477/7, površine 13.504 m²
- ID znak: parcela 2401 477/9, površine 3.589 m²

ki v naravi predstavljata nepozidani stavbni zemljišči v skupni površini 17.093 m²

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

Podatki o parcelah 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 22,00 €.

Lastnosti nepremičnin:

- Obe nepremičnini, ki sta predmet prodaje, sta po namenski rabi nepozidani stavbni zemljišči;
- Nepremičnina parc. št. 477/7 k.o. Lože je v lasti občine Vipava, parcela št. 477/9 k.o. 2402 Lože pa v lasti fizične osebe;
- Možnosti in pogoji gradnje na parcelah, ki so predmet tega razpisa z vidika prostorskih zahtev (OPN), so razvidni iz lokacijske informacije št. 3513-76/2021-2 z dne 18.11.2021, ki je priloga tega razpisa;
- Kupec bo moral pri gradnji upoštevati vse zahteve in pogoje OPN glede pozidave, gabaritov, višine ter arhitekturnega izgleda objektov;
- Prodajalca sta odgovorna vsak za svojo nepremičnino;
- Kupec je dolžan sam preveriti vse podatke in lastnosti glede nepremičnin, ki sta predmet prodaje; prodajalca za morebitne pomanjkljivosti glede kvalitete in obsega nepremičnin, ki so predmet prodaje ter morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem nepremičnin v naravi ne odgovarjata;
- Interesent za nakup je sam odgovoren, da pred odločitvijo za sodelovanje na razpisu preveri, ali sta nepremičnini take kakovosti in značilnosti, da ustrezata namenu, za katerega ju namerava kupiti;
- Formalnopravno stanje nepremičnin izhaja iz priloženih zemljiškoknjžnih izpiskov, iz katerih je razvidno, da nepremičnini nista obremenjeni z nobenimi stvarnimi ali obligacijskimi pravicami v korist tretjih oseb oz. nepremičnin;
- Prodajalcema morebitna neknjižena 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 za pozidavo eno- ali dvostanovanjskih hiš;
3. Na nepremičninah je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), brez katerega pozidava območja ni mogoča; strošek izdelave OPPN nosi kupec;
4. Del območja nepremičnin leži na erozijskem območju, zaradi česar bo potrebna izdelava strokovnih podlag (geološka-hidrogeološka študija stabilnosti tal,...);
5. Strošek opremljanja in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo je strošek investitorja oziroma izbranega kupca, kar pomeni, da bo moral gospodarsko javno infrastrukturo (vodovodni, kanalizacijski, elektro vodi,..) iz obstoječega javnega omrežja na območje zemljišč, ki so predmet prodaje, kupec zagotoviti in zgraditi sam, na svoje stroške, na podlagi izdelanega OPPN;
6. Nepremičnini, ki sta predmet razpisa se bosta priključevali na glavni kanalizacijski vod Lože-Manče-Goče, ki je v fazi izdelave projektne dokumentacije;
7. Kupec mora izkazati resen namen, da bo na navedenih nepremičninah pripravil in izvedel OPPN ter ga nato tudi realiziral, kar pomeni umestitev in izgradnjo gospodarske javne infrastrukture na obeh nepremičninah, parcelacijo nepremičnin in ureditev parcelnih mej na manjše parcele, skladno z OPN,...
8. Glede na določbe prejšnje točke se morata nepremičnini urejati in obravnavati skupaj, kot celota;
9. Možnost nadaljnje prodaje nepremičnin, ki sta predmet tega javnega zbiranja ponudb v enakem stanju kot jih je kupec pridobil od prodajalcev, je izključena oziroma prepovedana;
10. 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;
11. Izbrani kupec bo moral izdelati OPPN najpozneje v roku 18 mesecev od podpisa prodajne pogodbe ter pričeti z dejansko (fizično) pozidavo območja v roku 12 mesecev od izdelave OPPN, sicer ima Občina Vipava pravico uveljavljati odkupno pravico na nepremičninah, ki sta predmet tega razpisa (podrobneje v nadaljevanju);
12. 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;
13. 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 soglaša s pogoji razpisa s tem, ko vplača varščino.
14. 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 izdelava OPPN najpozneje v roku 18 mesecev od sklenitve prodajne pogodbe;
 - ii. 2. faza: če kupec ne prične z dejansko (fizično) pozidavo območja v roku 12 mesecev od izdelave OPPN;
- d. Občina Vipava si pridržuje pravico vsebino in formulacijo odkupne pravice natančneje določiti v prodajni pogodbi, s katero bo ta pravica ustanovljena;
15. 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;
16. 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;
17. Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 30 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 30 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, nosi 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. 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. dejansko dosežene prodajne cene za nepremičnine, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb.

Pogoji iz 3. 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 (.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 nepremičnine – OPPN Manče« 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 17.12.2021 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 prispele ponudbe dne 20.12.2021 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 prispele 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.

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 (Grafični prikaz lokacije nepremičnin)

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.

Ponudniki morajo oddati ponudbo v zaprti ovojnici z oznako »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnine – OPPN MANČE«, 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 17.12.2021 do 11.00 ure**. Ponudbe priskele 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 18.11.2021.

Številka: 478-65/2021-4

Datum: 18.11.2021



Goran Kodelja, župan Občine Vipava

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Goran Kodelja", is written over a horizontal line.