

Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina objavlja na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

ZA PRODAJO NEPREMIČNINE KOMUNALNO STANOVANJSKE DRUŽBE d.o.o. Ajdovščina

I. Predmet prodaje

Po zemljiškoknjižnem stanju v zemljiških knjigah Občinskega sodišča v Pazinu, z.k. oddelek Labin za k.o. 316636 Ripenda je predmet prodaje 2195/10000 dela nepremične v kraju Rabac, Republika Hrvaška na parc. št. 1778/3, pašnik s 1131 m² vpisan v z.k. vložku 944, in 2195/10000 del parc. št. 1778/4 pašnik s 320 m² vpisan v z.k.vložku 973.

V naravi je predmet prodaje stanovanje neto uporabne površine 41,51 m², ki se nahaja v prvem nadstropju počitniškega objekta, zgrajenega leta 1977 na parc. št. 1778/3 skupaj z 2195/10000 solastniškega dela počitniškega objekta in pripadajočega zemljišča ter 2195/10000 dela parc. št. 1778/4.

Stanovanje obsega hodnik, kopalnico, kuhinjo in dnevno sobo, spalnico ter dve pokriti in nepokriti terasi. Stanovanje je v slabem stanju, ker ni bilo redno vzdrževano in je potrebno popolne prenove.

Predmet prodaje se nahaja v naselju Rabac, na širšem območju mesta Labin. Oddaljenost zemljišča od morja je približno 1500 m.

Parcela št. 1778/3 ima urejen dovoz-cesto do javne površine preko parcele št. 1778/14, ki ni v lasti prodajalca. Neurejen dostop do javne površine parcele št. 1778/3 je preko parcele št. 1778/4, ki je predmet tega razpisa. Preostali solastniški del predmeta prodaje 7805/10000 delov je v lasti in posesti solastnika.

Parcela, na kateri se nahaja objekt, v katerem se nahaja predmetno stanovanje, je približno trapezne oblike. Stavba, v kateri se nahaja predmetno stanovanje, je samostojna večstanovanjska stavba s 6 funkcionalnimi enotami.

Stanovanje, ki je predmet prodaje, je v obstoječi dokumentaciji označeno kot stanovanje (garsonjera) številka 5.

Okoliške nepremičnine so stanovanjske in večstanovanjske stavbe individualne gradnje.

II. Pravno stanje

Zemljiškoknjižno stanje predmeta prodaje ni urejeno in ne ustreza dejanski zgradbi, lastništvu in posesti. :

Stavba, zgrajena na parc. št. 1778/3, ni bila vpisana v zemljiško knjigo in kataster.

Prodajalec v zemljiški knjigi ni vpisan kot lastnik, ampak je zemljišče vpisano kot pašnik, ter vpisana DRUŽBENA LASTNINA in pravica uporabe v korist: KOMUNALNO PODJETJE, REPUBLIKA SLOVENIJA, AJDOVŠČINA, ki je vpisana za parc. št. 1778/3 pašnik, površine 1131 m², z.k.ul. 944 KM 316636 Ripenda, izvršeno po Z-436/77 z dne 17.06.1977, za parc. št. 1778/4 pašnik, površina 320 m², z.k.vl. 973 KM 316636 Ripenda, pod Z-759/80 z dne 01.08.1980 leta.

V zvezi z obema parcelama še vedno obstaja vpis z dne 26.07.1991. pod Z- 939/91: Prepoved razpolaganja in obremenitve nepremičnin v A.I. del, v skladu z Uredbo o prepovedi razpolaganja z nepremičninami na območju Republike Hrvaške, izdano v N.N. 36, z dne 24. julija 1991.

V zvezi z obema parcelama je iz vpisov pod Z-1169/01 in Z-328/04 je razvidno, da so bili poskusi vpisa lastninske pravice na obeh nepremičninah v razmerju 2195/10000 delov in 7805/10000 delov, na Komunalno stanovanjsko družbe d.o.o. Ajdovščina in Gradbeno trgovsko podjetje Ajdovščina d.d. v stečaju, zavrjeni oz. neuspešni.

Dejansko stanje gradnje, lastništva in posesti:

Na parceli št. 1778/3 stoji stavba, ki ni vpisana ne v kataster ne v zemljiško knjigo. Zgrajena je bila na podlagi gradbenega dovoljenja, ki ga je izdala Občina Labin 12. januarja 1977. številko 03-Up-I-78871976. na ime KOMUNALNO PODJETJE, AJDOVŠČINA.

Dovoljenje za uporabo objekta (letovišča) številka 03-UP-I-537/77 je bilo izdano 23.09.1977. Prodajalec ima kopije zgoraj navedenih dokumentov.

Pod Z- 436/77 in Z- 939/80 je vpisana družbena lastnina s pravico uporabe v korist KOMUNALNO PODJETJE, REPUBLIKA SLOVENIJA, AJDOVŠČINA iz časa SFRJ, kar kot vrsta lastnine v Republiki Hrvaški več ne obstaja.

Polno pravilno ime uporabnika je bilo takrat Komunalno podjetje Ajdovščina p.o. Goriška 25, Ajdovščina.

Vse statusne spremembe pravne osebe prodajalca od leta 1974 do danes so razvidne iz priloženega, Zgodovinskega izpiska Okrožnega sodišča v Novi Gorici R 808/07 z dne 06.06.2007. Pravni nasledniki Komunalnega podjetja Ajdovščina p.o., Goriška 25, Ajdovščina so:

- **KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. Ajdovščina**, Goriška cesta 23 b, Ajdovščina

- **GRADBENO OBRTNO PODJETJE Ajdovščina d. d.**, ki je po stečaju 25.2.2000 prenehalo obstajati.

Prednik prodajalca je pravico do uporabe parcele št. 1778/4 pridobil z odplačilom na podlagi prodajnih pogodb iz leta 1976 in leta 1980, ki so deponirane pri pristojnem sodišču pod Z-436/77 in Z-759/80.

Navedena pravna naslednika vknjiženega imetnika pravice uporabe sta s »Pogodbo o razmejitvi in uveljavljanju lastninskih pravic in obveznosti do DSSS Gospodarska družba Gradbeno obrtno podjetje Ajdovščina« z dne 21. 6. 1990 in »Pogodbo o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z listino« z dne 6. 4. 1999; s kopijami katerih listin prodajalec kupcu dokazuje izvenknjižno lastništvo in posest predmeta prodaje; dogovorili o delitvi solastnine, posesti in načina uporabe nepremičnine parc. št. 1778/3, do stavbe in parc. št. 1778/4 na način, da GRADBENO OBRTNEMU PODJETJU d.d. pripada 78,05 % ali 7805/10000 delov, KUMUNALNO STANOVANJSKI DRUŽBI d.o.o. Ajdovščina pa 21,95 % ali 2195/10000 delov omenjenih parcel in objektov.

Izvedena je bila tudi delitev v naravi na način, da ima prodajalec izključno last in posest stanovanja št. 5 v prvem nadstropju s površino cca 39 m² po takratnih izmerah in 2195/10000 dela stanovanja št. 1778/3, z omejitvijo, da parkirni prostor na skrajnem jugozahodnem delu par. št. 1778/3 v površini 200 m² (10x20m²) pripada GRADBENO OBRTNEMU PODJETJU d.d. ter preostali del stavbe in zemljišča. Na ta način se lastninsko - posestna pravica na predmetu prodaje izvaja še danes, zaradi česar je od izgradnje objekta do danes prodajalec kot pravni naslednik evidentiranega uporabnika (preko pravnega prednika in osebno) v samostojni, nemoteni, zakoniti in resnični posesti predmeta prodaje, kar se kupcu izkazuje z zgoraj navedenimi listinami.

GRADBENO OBRTNO PODJETJE d.d. je prodalo svoj idealni delež 7805/10000 delov ter realne dele objekta in zemljišča, pridobljena z delitvijo, po pogodbi z dne 13.6.1997 kupcu, ki je od takrat dalje lastnik tega deleža.

Način rabe pripadajočega zemljišča, ob upoštevanju omejitve, da ima izključno pravico uporabe solastnik parkirnega prostora na skrajnem jugozahodnem delu parcele št. 1778/3, površine 200 m² (10x20m), solastniki dogovorijo sporazumno.

Za stanovanje, ki se prodaja, ni ločenega števca za elektriko in vodo, temveč skupni števec za celotno stavbo, zato kupec prevzema obveznost, da s solastnikom (večinskim lastnikom) uredi način obračunavanja in plačevanja dejanske porabe elektrike in vode.

Izključitev odgovornosti prodajalca za pravne napake:

Odgovornost prodajalca za pravne napake je v celoti izključena. Kupec je dolžan poleg ponudbe pisno izjaviti, da je seznanjen in soglaša z trenutnim lastništvom, posestjo in zemljiškoknjižnim stanjem predmeta prodaje, da bo v primeru nakupa predmeta prodaje na lastno odgovornost, tveganje in stroške uredil vsa potrebna dejanja in postopke za vpis predmeta prodaje v zemljiško knjigo in kataster ter vpis lastninske pravice na predmetu prodaje v zemljiški knjigo in druge javne knjige ter da ne bo imel do prodajalca nobenih morebitnih zahtevkov iz naslova pravnih napak, če po sklenitvi prodajne pogodbe iz kakršnega koli razloga ureditev in izvedba vpisa nepremičnine ne bi bila mogoča.

Prodajalec se zavezuje, da bo kupcu na njegove stroške (kupca) v tem postopku zagotovil vso potrebno pomoč (dostava dodatnih dokumentov, s katerimi razpolaga, sklenitev aneksa k tej pogodbi ipd.).

III. Izhodiščna prodajna cena

Pred objavo javnega razpisa je prodajalec od pooblaščenega sodnega cenilca pridobil oceno vrednosti prodajnega predmeta.

Stanovanje je opremljeno s tipsko opremo in pohištvom in se tako tudi prodaja.

Izhodiščna prodajna cena za predmet prodaje je **36.000 EUR.**

Ogled stanovanja bo možen v petek 27.6. in soboto 28.6.2025 od 10. do 14. ure.

Za najavo ogleda pokličite na 098 275959 ali +386/31 308508 g. Igor Dobrec.

Izven navedenih terminov bo ogled možen le po predhodnem dogovoru.

IV. Pogoji sodelovanja

Nepremičnina se prodaja na podlagi javnega zbiranja pisnih ponudb. Pisne ponudbe za nakup nepremičnine je treba poslati na naslov:

- v zaprti kuverti na naslov: Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23 B, 5270 Ajdovščina, Republika Slovenija, s pripisom "Ponudba za nakup - stanovanje v Rabcu - NE ODPIRAJ!"

Kot pravočasne se bodo štete ponudbe, ki bodo prispele na zgornji naslov najkasneje do 15.07.2025 do 12. ure.

Plačilo varščine za resnost ponudbe v višini **3.000 €**

Varščino je potrebno nakazati na račun prodajalca:

Prejemnik: Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23 B, 5270 Ajdovščina

Račun odprt pri OTP BANKA D.D.

Številka računa. SI56 0475 1000 0120 476

Swift koda BSLJSI 2X KBMASI2X

Klicna številka: SI00 2025

Izbranemu ponudniku je varščina všteta v kupnino, vsem ostalim pa se vrne v roku 8 delovnih dni.

Ponudniku, ki je ponudil najvišjo kupnino in nato v danem roku ni sklenil kupoprodajne pogodbe, se varščina ne vrne.

Odpiranje ponudb bo 18.07.2025 s pričetkom ob 9. uri v prostorih Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina, na naslovu Goriška cesta 23 B, 5270 Ajdovščina.

V. Vsebina ponudbe

Zainteresirani ponudniki morajo pisno navesti in predložiti naslednje podatke:

- svoje identifikacijske podatke (ime in priimek, naslov, EMŠO oziroma matično številko, davčno številko, elektronski naslov),
- ponujeno (neto) ceno v EUR za nepremičnino,
- priložiti potrdilo o vplačilu varščine.
- priložiti izpolnjeno in podpisano Izjavo iz točke II.

VI. Drugi pogoji

Nepremičnina je naprodaj po načelu "videno - kupljeno". Kupec s sodelovanjem pri zbiranju pisnih potrjuje, da se strinja s stanjem nepremičnine in se odreka vsem zahtevkom iz naslova stvarnih napak.

V primeru realizacije pravnega posla (nakupa) je kupec dolžan plačati davek na promet nepremičnin v višini 3% od kupnine, 3% + DDV posredniške provizije ter vse stroške v zvezi s prenosom nepremičnine na svoje ime in celotno ureditvijo zemljiške knjige.

Kupec mora kupnino v celoti plačati najkasneje v 30 dneh od dneva izstavitve računa in po sklenitvi kupoprodajne pogodbe.

Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni najkasneje v 8 dneh po opravljeni izbiri na njihov elektronski naslov.

Uspeli ponudnik mora skleniti prodajno pogodbo najkasneje v 30 dneh po prejemu obvestila, da je izbran kot najugodnejši ponudnik, do takrat pa je dolžan od davčne uprave Republike Hrvaške pridobiti osebno identifikacijsko številko (OIB), ki je po zakonodaji Republike Hrvaške pogoj za vpis lastništva v zemljiško knjigo.

Pri izbiri najboljšega ponudnika za nepremičnino bo odločala **višina ponujene cene**.

Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina si pridržuje pravico, da kljub prejetim ponudbam z nobenim od zainteresiranih ponudnikov ne sklene prodajne pogodbe na podlagi te objave.

Dodatne informacije o vsebini te objave lahko ponudniki pridobijo na telefonski številki 031/308508 - Igor Dobrec in Nataša Uršič Praček 05 3659708.

Ajdovščina, 20.06.2025

Komunalno stanovanjska družba d.o.o.

Ajdovščina

Direktor Luka Jejčič, l.r.

IZJAVA PONUDNIKA K TOČKI II.

Spodaj podpisani

Nepreklicno izjavljam

- da sem seznanjen in soglašam z dejanskim lastniškim, posestnim in zemljiškoknjižnim stanjem predmeta prodaje-nepremičnine, kot izhaja iz listin navedenih pod točko II. Javnega razpisa;
- da bom v primeru nakupa nepremičnine na lastno odgovornost, riziko in stroške uredil vsa dejanja in postopke, ki so potrebni za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo in kataster ter vpis mojega lastništva nepremične v zemljiško knjigo in druge javne knjige,
- da se odpovedujem kakršnim koli zahtevkom do prodajalca iz naslova pravnih napak, če bi bila po sklenitvi prodajne pogodbe iz kakršnegakoli razloga nemogoča njena popolna realizacija v zemljiški knjigi in katastru.

Dne _____

LASTNOROČNI PODPIS