

Vabilo k oddaji nezavezujočih ponudb

za

nakup nepozidanih stavbnih zemljišč, v naselju Topol pri Medvodah

Avgust 2023

PREDMET PRODAJE:

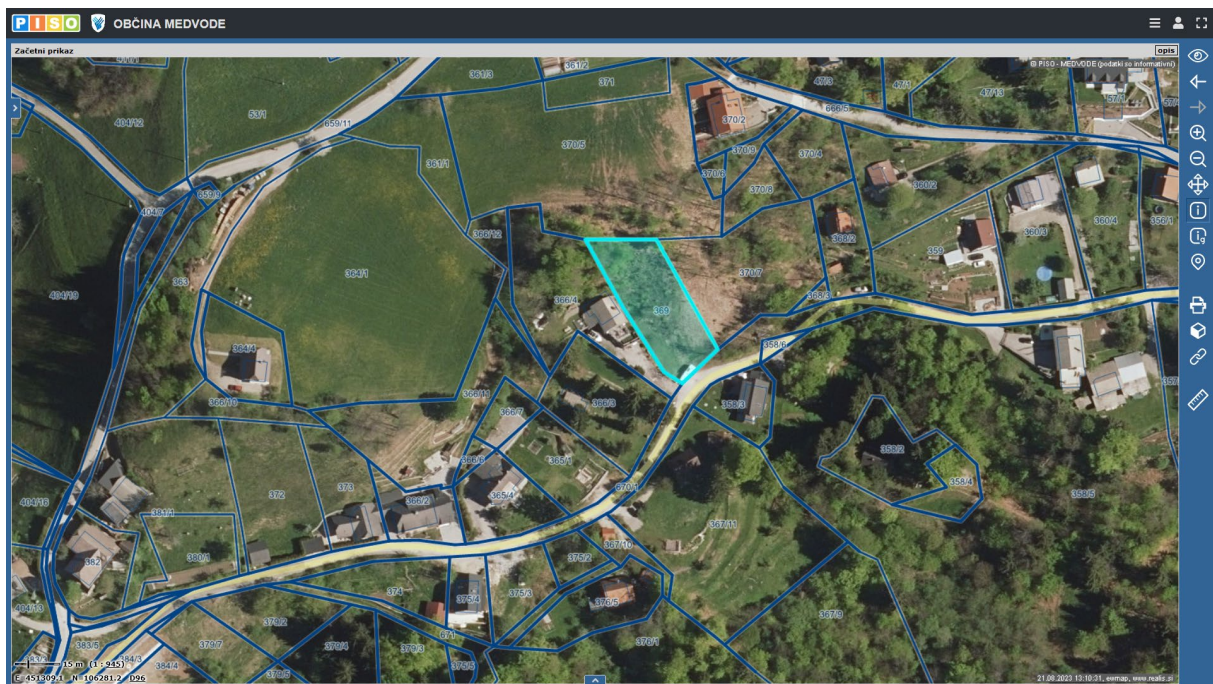
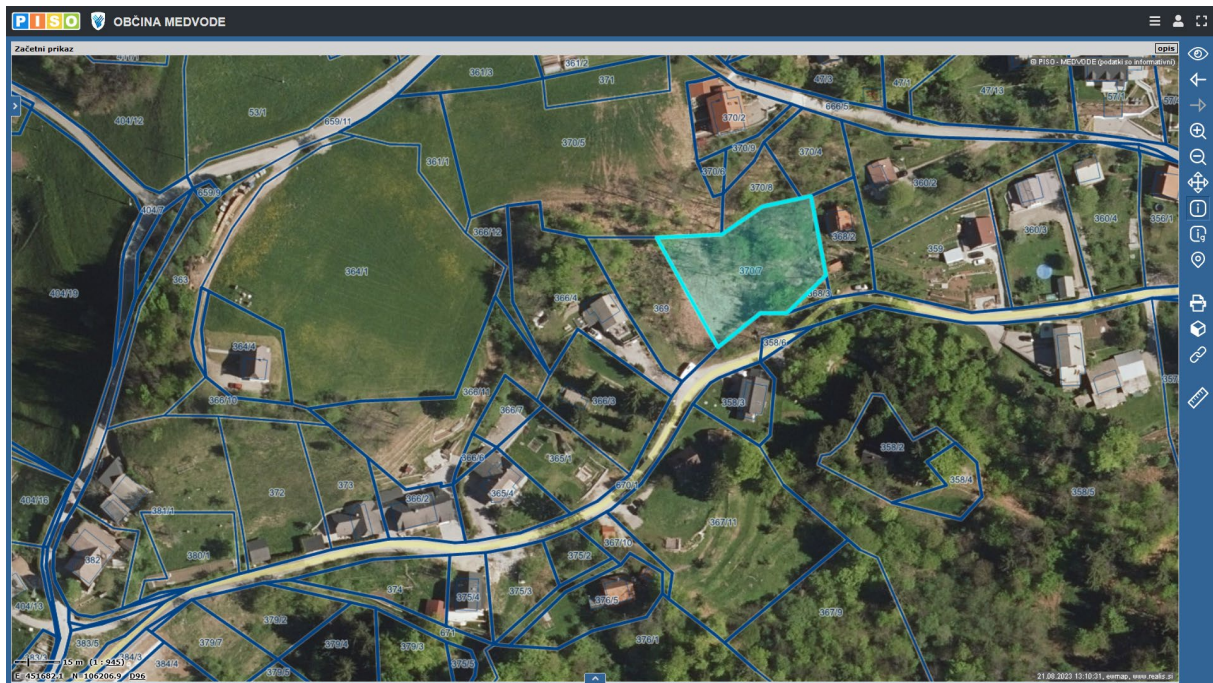
Nepozidani stavbni zemljišči, v naselju Topol pri Medvodah, 1215 Medvode

Predmet prodaje tvorita naslednji nepremičnini:

- stavbno zemljišče z ID znakom parcela 1980 369 v izmeri 937 m²;
- stavbno zemljišče z ID znakom parcela 1980 370/7 v izmeri 1.500 m²;

Skupna površina nepremičnin je 2.437 m².

Grafično je obseg parcel oziroma zemljiškega kompleksa prikazan na spodnjih slikah.



LASTNIŠTVO:

Nepremičnini z ID znakom parcela 1980 369 in ID znakom parcela 1980 330/7 sta vknjiženi v zemljiški knjigi, prodajalec - lastnik ima vpisano lastninsko pravico do celote.

OMEJITVE:

1. HIPOTEKE

Obe nepremičnini sta bremen prosti.

2. SLUŽNOST

Nobena nepremičnina ni obremenjena s služnostjo.

3. PREDKUPNA PRAVICA

Na obeh nepremičninah, ki sta predmet prodaje ima občina Medvode zakonito predkupno pravico. V primeru, da občina Medvode predkupno pravico uveljavi, se prodajna pogodba s kupcem ne bo sklenila.

Po veljavnem OPN občine Medvode, je namenska raba predmetnih zemljišč, 100 % stavbno zemljišče.

4. NAJEMNO RAZMERJE

Nepremičnini nista oddani v najem.

OPISNI PODATKI O NEPREMIČNINAH

Nepremičnini ležita ob asfaltirani javni poti Topol – Toško čelo. Sosednja zemljišča so že pozidana, ti dve zemljišči sta zadnji nepozidani v tem naselju. Lega JV, J, JZ, sončna lega mirna lokacija. Parcela ni ravna, je v hribu, potrebna terasasta gradnja.

Ob nepremičninah v javni cesti je urejena elektro, komunikacijska in komunalna infrastruktura.

Na tem območju ni javne kanalizacije, prav tako ni predvidena, zato mora investitor sam zgraditi svojo malo čistilno napravo.

Davek na promet nepremičnin (DPN) plača kupec (2%). Kupnina se plača ob sklenitvi prodajne pogodbe.

V primeru nakupa obeh parcel je plačilo kupnine takoj ob sklenitvi prodajne pogodbe.

V primeru delitve parcel (parcelaciji) se sklene predpogodba in plača Ara v višini 10 % od pogodbene vrednosti. Prodajna pogodba bo sklenjena takoj po pravnomočni odločbi GURS o parcelaciji in novih površinah.

POGOJI IN PRAVILA POSTOPKA PRODAJE:

- ✚ Predmetno zbiranje ponudb je informativnega značaja;
- ✚ Nepremičnini se prodajata samo skupno- kot celota, nakup posamezne nepremičnine ni mogoč;
- ✚ Izhodiščna cena za nepremičnini ni določena;
- ✚ Predpisane davčne dajatve (davek na promet nepremičnin oz. davek na dodano vrednost in druge dajatve), stroški ogleda nepremičnin, vknjižbe lastništva v zemljiško knjigo, strošek deponiranja pogodbe pri notarju in ter morebitni drugi stroški, ki se nanašajo na sklenitev pogodbe, bremenijo kupca v celoti. Ne glede na navedeno, strošek overitve podpisa prodajalca na prodajni pogodbi bremeni prodajalca;
- ✚ Prodajalec ni dolžan skleniti prodajne pogodbe v nobenem primeru, niti s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno ali poda najugodnejšo ponudbo;
- ✚ Prodajalec lahko najugodnejšega ponudnika pozove, naj ta v določenem roku poda zavezujočo ponudbo;
- ✚ Kot ponudniki lahko sodelujejo domače in tuje fizične in pravne osebe, ki imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji skladno z veljavno zakonodajo. V vsakem primeru mora tuja pravna ali fizična oseba pred morebitno sklenitvijo prodajne pogodbe pridobiti slovensko enolično identifikacijsko številko;
- ✚ Nepremičnini se prodajata po načelu videno – kupljeno. Kakršnakoli odgovornost prodajalca za morebitne stvarne napake je izključena.
- ✚ Prodajalec si pridržuje pravico do preklica tega vabila k oddaji ponudb oziroma postopka prodaje nepremičnin in pravico do odstopa od podpisa pogodbe kadarkoli pred podpisom pogodbe in iz katerega koli razloga. Ponudniki iz tega naslova ne morejo uveljavljati nobenih zahtevkov zoper prodajalca. Odškodninska odgovornost prodajalca je v celoti izključena;
- ✚ Prodajalec je zavezan spoštovati zakonske in druge predkupne pravice;

Prodajalec si do podpisa pogodbe pridržuje pravico do spremembe pravil postopka in pogojev prodaje nepremičnin.

Za to vabilo k oddaji ponudb, postopke vezane na to vabilo, zbiranje ponudb in pogodbo se uporablja pravo Republike Slovenije. V primerih kakršnih koli sporov je izključno pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče v Republiki Sloveniji.

Vsebina ponudbe

V razpisnem postopku bo prodajalec upošteval pravočasno prejete nezavezujoče ponudbe, podpisane s strani ponudnika oz. zakonitega zastopnika ponudnika, ki bodo oddane na obrazcu OBRAZCU »ObrazecNP«, ki je priloga vabila.

Obvezna in bistvena sestavina ponudbe in pogoj za njeno vsebinsko in formalno popolnost so naslednji dokumenti in podatki:

- ❖ Pravilno in v celoti izpolnjen OBRAZEC »ObrazecNP«, z lastoročno vpisano ponujeno ceno in lastoročnim ali digitalnim podpisom.
- ❖ V primeru, da je ponudnik tuja pravna oseba mora nezavezujoči ponudbi priložiti še:
 - Izpis iz uradnega registra ali druge evidence;

- Izjavo, da zanj ne obstaja zakonska ovira po kateri po pravu Republike Slovenije ne bi mogel postati lastnik predmeta prodaje.
- ❖ V primeru, da nezavezujočo ponudbo v imenu pravne osebe daje oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik ali se daje v imenu fizične osebe, se mora nezavezujoči ponudbi priložiti še:
- Pooblastilo zakonitega zastopnika pravne osebe oz. Pooblastilo fizične osebe.

Ponudba, ki ne vsebuje vsaj vseh podatkov na obrazcu »ObrazecNP«, oziroma dokumentov, je nepopolna.

Ponudniki lahko pri prodajalcu pridobijo dodatne informacije, po predhodnem dogovoru (najmanj dva dni pred želenim terminom) je mogoč tudi ogled nepremičnin. Za dogovor pišite na e-naslov: info@t5.si.

Ponudniki naj nezavezujočo ponudbo za nakup nepremičnine naslovijo na naslov prodajalca: Janez Sušnik, Topol pri Medvodah 16, 1215 Medvode, na način, da jo pošljejo po pošti v zaprti ovojnici ali jo pošljejo v digitalni obliki na e-naslov: info@t5.si,

tako, da jo prodajalec prejme najkasneje do vključno dne 1. 12. 2023, do 14. ure.

Upoštevale se bodo le ponudbe, ki bodo pravilno izpolnjene (popolne), ki bodo imele priloženo zahtevano dokumentacijo in bodo pravočasno prispele na naslov prodajalca. Ostale ponudbe bodo vrnjene ponudnikom kot neveljavne.

Obravnava prejetih ponudb

Odpiranje nezavezujočih ponudb bo opravljeno na naslovu prodajalca. Odpiranje ne bo javno.

Prodajalec si pridržuje pravico, da ponudnike pozove k izboljšanju ponudb ali jih povabi na razgovor. V kolikor se ponudnik vabilu ne odzove, se šteje, da je odstopil od dane ponudbe.

Prodajalec bo pisno obvestil ponudnike o morebitnem nadaljnjem postopku prodaje ali o zaključku predmetnega razpisa po obravnavi ponudb oz. izboljšanih ponudb.

Morebitni nadaljnji postopek sklenitve pogodbe bo potekal z najugodnejšim ponudnikom, na podlagi prejete zavezujoče ponudbe.

Za najbolj ugodnega ponudnika se bodo upoštevali naslednji kriteriji:

- ✓ ponujena najvišja cena,
- ✓ način plačila,
- ✓ rok za plačilo kupnine ter
- ✓ morebitne zahteve glede vsebine Pogodbe.

Sklenitev kupoprodajne pogodbe

Najugodnejši, izbrani ponudnik bo moral prodajalcu podati zavezujočo ponudbo najpozneje v treh dneh po obvestilu o izbiri oz. pozivu na podajo zavezujoče ponudbe ter nato najpozneje v 30 dneh skleniti prodajno pogodbo v vsebini, kot jo določi prodajalec.

V primeru, da izbrani ponudnik izkaže, da ne more skleniti prodajne pogodbe v navedenem roku iz opravičljivega razloga, pri čemer je v izključni pristojnosti prodajalca, da odloča o opravičljivosti razloga izbranega ponudnika, lahko prodajalec rok za sklenitev pogodbe podaljša.

Če izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pogodbe brez pravnih posledic. Rok za sklenitev kupoprodajne pogodbe se lahko podaljša tudi iz razlogov na strani prodajalca, pri čemer si bo prodajalec v tem primeru prizadeval, da bo rok podaljšal za čim krajši možni čas.

Ponudniki se z oddajo ponudbe na podlagi tega vabila izrecno strinjajo, da se v primeru nemožnosti vročitve pošilk z obvestilom o izbiri in pozivom k podaji zavezujoče ponudbe, štejejo te pošiljke vročene 15. dan po njihovem pošiljanju. Ponudnik je lahko seznanjen z obvestilom o izbiri oz. pozivom za podajo zavezujoče ponudbe neposredno v postopku morebitnega razgovora v postopku obravnave prejetih ponudb, kar potrdi s pisno izjavo na samem razgovoru.

Kupec mora kupnino plačati najkasneje v roku, predlaganem v njegovi ponudbi za nakup nepremičnine, in sicer z nakazilom v dobro transakcijskega računa, ki bo naveden v prodajni pogodbi.

Kupec in prodajalec se s pogodbo lahko dogovorita tudi za krajši rok plačila kupnine, vsled česar predlagani daljši rok plačila v nezavezujoči ponudbi za nakup nepremičnine ni več v veljaven.

Prodajalec bo kupcu izvod prodajne pogodbe z veljavnim zemljiškoknjižnim dovolilom z overjenim prodajalčevim podpisom izročil po tem, ko bo kupec plačal celotno kupnino in vse predpisane davke in stroške ter ko bo kupnina prejeta v dobro računa, navedenega za plačilo v prodajni pogodbi.

Prodajalec bo kupcu najkasneje v 10 dneh po plačilu celotne kupnine, določene v prodajni pogodbi, nepremičnino izročil v posest, in sicer tako, da bosta prodajalec in kupec o tem sestavila primopredajni zapisnik. Prodajalec lahko s kupcem dogovori tudi krajši ali daljši rok za izročitev nepremičnine v posest.

Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje nakupa ali s katerim koli drugim ponudnikom, je izključena.

Prodajalec si pridržuje pravico, da lahko začeti postopek izbire in prodaje kadarkoli do sklenitve prodajne pogodbe, brez obrazložitve in brez kakršnekoli odgovornosti do katerekoli osebe, ustavi, spremeni (vključno z bistvenimi sestavinami pogodbe) in/ali podaljša roke, od izbranega kupca zahteva dodatna zavarovanja plačila kupnine ali sklene kupoprodajno pogodbo pod enakimi pogoji z morebitnim predkupnim upravičencem.

PRILOGE:

Priloga 1: Nezavezujoča ponudba (ObrazecNP)