



OBČINA AJDOVŠČINA

Občinski svet

Odbor za urejanje prostora
in varstvo okolja

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 478-225/2022-6

Datum: 23. 9. 2022

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Soglasje k osnutku pravnega posla nad 500.000 €

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravili: Vida Šuštar, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za finance

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 28. redni seji dne 6. 10. 2022 obravnava in sprejme:

Na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 44/2012, 85/2015, 8/1 8 in 38/18), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 31. redni seji dne 6. 10. 2022 sprejel:

S K L E P

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglašaja z osnutkom besedila pravnega posla iz priloge 1, za nakup nepremičnin na območju katastrskih občin 2380 Lokavec in 2391 Vipavski Križ, v vrednosti nad 500.000 €.

Številka: 478-225/2022-

Datum:

*Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina
ki jo zastopa župan Tadej Beočanin,
matična številka 5879914000, davčna številka SI51533251
kot kupec (v nadaljevanju: občina)*

in

PRODAJALEC 1

ter

PRODAJALEC 2

kot prodajalca

sklenejo naslednjo:

PRODAJNO POGODBO ŠT. 478-225/2022

1. člen

Občina in prodajalca (v nadaljevanju vsi skupaj poimenovani kot pogodbene stranke) uvodno ugotavljajo:

- da sta PRODAJALEC 1 in PRODAJALEC 2 solastnika (vsak z deležem ½), nepremičnin skupne površine 50.568 m² na območju Polic in planote Škol, to območje pa Občina prepoznava kot primerno za dolgoročno razvijanje in širitev dejavnosti v obliki šolskih in športnih površin;*
- da je bila pridobitev nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, predvidena v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2022, v Prilogi 1, pod zap. št. 88;*
- da so bili pogoji prodaje dogovorjeni s pogajanjem na sestankih dne 14. 7. 2022 in 2. 9. 2022 oz. v okviru pisne korespondence, pri čemer je pogoj Občine za sklenitev tega posla pridobitev vseh nepremičnin, za katere je izrazila interes v dopisu z dne 1. 6. 2022 in od obeh prodajalcev sočasno in za oba pod enakimi pogoji, nadalje pridobitev nepremičnin brez bremen, z izjemo že vknjiženih služnosti ter pod pogojem, da ne tečejo sodni in drugi postopki glede nepremičnin; izhodišče pogajanj glede cene pa je bila cenitev z dne 20. 7. 2022, ki je bila naročena in sprejeta tako s strani Občine Ajdovščina, kot tudi lastnikov zemljišč;*
- da je bilo k osnutku besedila te pogodbe na ____ redni seji dne _____ podano soglasje Občinskega sveta Občine Ajdovščina, skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018 in 79/18, ZSPDSLS-1), ki v 29. členu določa, da je organ, ki je odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbena vrednost presega*

500.000 eurov, dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla, sicer šteje posej za ničten;

- da so zemljišča, ki so predmet prodaje, v skladu s prostorskimi akti tako stavbna kot tudi gozdna in kmetijska, zaradi česar se bo prodaja izvedla v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, z objavo ponudbe prodajalcev na oglasni deski pristojne upravne enote, ki jo je občina sprejela.

2. člen

2.1.

Predmet prodaje po tej pogodbi so nepozidana zemljišča:

Zap. št.	KO	Parcela	Površina (m ²)	OPN - namenska raba
1	2381 LOKAVEC	979/2	7.084	G - gozdna zemljišča (100)
2	2381 LOKAVEC	979/7	514	G - gozdna zemljišča (100)
3	2381 LOKAVEC	979/24	358	G - gozdna zemljišča (100)
4	2381 LOKAVEC	979/25	321	G - gozdna zemljišča (100)
5	2381 LOKAVEC	979/31	414	G - gozdna zemljišča (100)
6	2381 LOKAVEC	1022	2.436	G - gozdna zemljišča (100)
7	2381 LOKAVEC	1028	3.022	G - gozdna zemljišča (98), K2 - druga kmetijska zemljišča (2)
8	2392 AJDOVŠČINA	184	2.306	K2 - druga kmetijska zemljišča (67), G - gozdna zemljišča (33)
9	2392 AJDOVŠČINA	209/2	2.598	stavbno zemljišče - CDi - površine za izobraževanje (86), K2 - druga kmetijska zemljišča (14)
10	2392 AJDOVŠČINA	209/4	255	K2 - druga kmetijska zemljišča (52), G - gozdna zemljišča (48)
11	2392 AJDOVŠČINA	209/9	27.740	stavbno zemljišče - CDi - površine za izobraževanje (54), K2 - druga kmetijska zemljišča (46)
12	2392 AJDOVŠČINA	209/13	3.437	K2 - druga kmetijska zemljišča (67), stavbno zemljišče - CDi - površine za izobraževanje (28), G - gozdna zemljišča (5)
13	2392 AJDOVŠČINA	209/14	83	stavbno zemljišče - CDi - površine za izobraževanje (100)
		Skupaj:	50.568	

Prodajalca izjavljata, da so nepremičnine proste vseh bremen, z izjemo služnosti, vknjižene pri parc. št. 209/2, parc. št. 209/9 in parc. št. 209/14, vse k.o. Ajdovščina, vknjižene v korist Elektro

Primorska d.d., nadalje izjavljata, da tudi niso v teku postopki ali že nastala pa še nevknjižena bremena glede nepremičnin, predmeta pogodbe.

Prodajalca tudi izjavljata, da glede nepremičnin, ki so predmet pogodbe ne tečejo nobeni sodni postopki (sodni postopek delitve nepremičnin, ki so predmet te pogodbe in je tekel pri Okrajnem sodišču v Ajdovščini v zadevi z opr. št. N 1/2016, je bil ustavljen v posledici umika predloga na naroku dne 14. 7. 2022, s čimer sta se strinjali obe stranki navedenega postopka) oz. niso podane vloge za začetek tovrstnih postopkov.

2.2.

PRODAJALEC 1 in

PRODAJALEC 2,

vsak zase izjavlja:

- da proda Občini Ajdovščina, matična številka: 5879914000, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina svoj delež ½ nepremičnin, navedenih v točki 2.1. te pogodbe, za skupno kupnino, dogovorjeno v 3. členu te pogodbe;

- da izrecno in brezpogojno soglaša in dovoljuje, da se pri njegovem deležu ½ nepremičnin, ID ZNAK

1. parcela 2381 979/2

2. parcela 2381 979/7

3. parcela 2381 979/24

4. parcela 2381 979/25

5. parcela 2381 979/31

6. parcela 2381 1022

7. parcela 2381 1028

8. parcela 2392 184

9. parcela 2392 209/2

10. parcela 2392 209/4

11. parcela 2392 209/9

12. parcela 2392 209/13

13. parcela 2392 209/14

vknjiži lastninska pravica v korist imetnika:

Občina Ajdovščina,

Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina,

matična številka: 5879914000.

- da bo overil svoj podpis na tej pogodbi v roku 8 dni od dne, ko prodajalca od kupca prejmeta obvestilo in poziv, da je dokumentacija pri notarju in naj overita svoj podpis.

2.3.

Občina izjavlja, da zgoraj navedene nepremičnine kot celoto kupi ter se zaveže poravnati kupnino, v višini in rokih, določeno s to pogodbo ter se zaveže plačevati vse nanje pripadajoče davke in druge prispevke, ki bodo v bodoče odmerjeni in v kolikor ni v nasprotju z določili te pogodbe.

3. člen

3.1.

Kupnina za nepremičnine iz 2.2. točke pogodbe je bila dosežena na pogajanjih dne 2. 9. 2022 in je fiksna ter dokončna, ter skladno s ceno z dne 20. 07. 2022 znaša skupno 1.068.600,00 EUR.

Prodajalca dajeta, zaradi želje po krajšem plačilnem roku, ob istočasni pripravljenosti Občine, da kupnino plača v krajšem roku, kot ga določa prvi odstavek 32. člena ZIPRS2223 in po izvedenih pogajanjih o višini kupnine dne 2. 9. 2022, Občini popust na kupnino iz prejšnjega odstavka te točke pogodbe in sicer v višini 8.600,00 EUR, tako da med pogodbenimi strankami dogovorjena kupnina, z upoštevanjem navedenega popusta, znaša 1.060.000,00 EUR (z besedo: en milijon šestdeset tisoč evrov in 00/100), za delež $\frac{1}{2}$ vsakega izmed prodajalcev torej 530.000,00 EUR.

Zaradi izgovorjenega popusta in s tem dosežene nižje kupnine po pogodbi se pogodbene stranke skladno z osmim odstavkom 32. člena ZIPRS2223 dogovorijo za krajši plačilni rok kupnine po pogodbi in sicer na način, da je občina dolžna kupnino, namesto v 30 dnevem roku, plačati v roku 8 dni od dne, ko bo Občina prejela od notarja overjeno pogodbo, in sicer, po nalogu prodajalcev (ki vključuje obveznost plačila *PRODAJALCA 2 PRODAJALCU 1* v znesku 89.200,00 EUR po čl. IV. poravnave, sklenjene med prodajalcema v postopku N 1/2016 Okrajnega sodišča v Ajdovščini):

PRODAJALCU 1 znesek 619.200,00 EUR na TRR račun: _____ odprt pri _____.

in

PRODAJALCU 2 znesek 440.800,00 EUR na TRR račun: _____ odprt pri _____.

3.2.

V primeru zamude s plačilom kupnine po pogodbi občina prodajalcema plača zakonske zamudne obresti od prvega dne zamude dalje.

4. člen

4.1.

Nepremičnine, predmet pogodbe, se štejejo za izročene v posest Občini naslednji dan po plačilu celotne kupnine in izpolnitvi vseh obveznosti občine, dogovorjenih v pogodbi.

4.2.

Davek na promet nepremičnin plača Občina. Morebitni davek na dobiček iz posla po tej pogodbi plačata zavezanca po zakonu - prodajalca. Občina se zaveže prijaviti ta posel finančnemu uradu zaradi davka na promet nepremičnin, medtem ko za prijavo zaradi morebitnega davka na dobiček prijavita prodajalca.

Občina se zavezuje poravnati stroške overitve podpisa prodajalcev ter predlagati vknjižbo lastninske pravice in nositi s tem povezane stroške.

4.3.

Z dnem prehoda nepremičnin v posest občine preidejo na Občino vse obveznosti v zvezi s plačevanjem stroškov, davkov, itd., vezanih na nepremičnine, predmet pogodbe.

5. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu in na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja 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, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je nična.*

6. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke in je sestavljena v petih izvodih, po en izvod prejme vsaka od pogodbenih strank, eden ostane na Finančni Upravi RS, en (overjeni izvod) pa služi za vpis v zemljiško knjigo in ga po overitvi in vknjižbi obdrži Občina Ajdovščina. Pogoja za veljavnost te pogodbe sta soglasje Občinskega sveta Občine Ajdovščina, skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in pravnomočna odobritev prodaje s strani pristojne upravne enote.

Datum:

Prodajalec 1

Datum:

Prodajalec 2

Številka: 478-225/2022

Datum:

Občina Ajdovščina

Tadej Beočanin, župan

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravna podlaga ravnanja (pravni temelji), razlogi za sprejem

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018 in 79/18, ZSPDSLS-1) v 29. členu določa, da je organ, ki je odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

Pristojnost Odbora za finance in premoženjske zadeve izhaja iz 29. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 79/2022), v katerem je določeno, da v okviru svojega delovnega področja, določenega s poslovníkom občinskega sveta, odobri obravnavajo zadeve iz pristojnosti občinskega sveta in dajejo občinskemu svetu mnenja in predloge. Skladno z 62. členom Poslovníka Odbora obravnava in daje svetu mnenja ter predloge odločitev v zvezi z ravnanjem s finančnim in stvarnim premoženjem občine ter z njegovim obremenjevanjem.

2. Obrazložitev sklepa

Občina Ajdovščina je v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2022, v načrtu pridobivanja (nakupa) zemljišč, pod zap. št. 88 predvidela pridobitev parcel, ki so predmet pravnega posla iz predlaganega sklepa.

Gre za nepremičnine skupne površine 50.568 m² na območju Polic in planote Škol, to območje pa Občina prepoznava kot primerno za dolgoročno razvijanje in širitev dejavnosti v obliki šolskih in športnih površin.

Občina je solastnikoma izrazila interes za nakup, po pridobitvi cenitev pa sta se slednja odločila nepremičnine prodati po ceni iz osnutka pogodbe, po tej ceni je Občina pripravljena posel skleniti, ob pogoju sprejema predlaganega sklepa.

V prilogi 1 je usklajen osnutek pogodbe- osnutek besedila pravnega posla, h kateremu mora v izogib ničnosti Občinski svet Občine Ajdovščina podati soglasje.

V primeru soglasja, se bo Občina prijavila kot ponudnik v formalnem postopku prodaje, ki bo potekal skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

Bistvene sestavine posla:

- Predmet je pridobitev nepremičnin:

Gre za zaokrožen kompleks parcel (delež 1/1) na območju katastrskih občin 2392 Ajdovščina in 2381 Lokavec, ki skupno tvorijo površino 50.568 m². Zemljišča so po namenski rabi opredeljena

različno, nekatera so izključno gozdna, eno izključno stavbno, preostala pa so na območju dveh ali več rab (G in K2; S in K2; K2,S in G).

- Neto kupnina (z že vključenim popustom zaradi krajšega plačilnega roka) je 1.060.000 €, kar povprečno znaša 20.96 €/m²,
- Občina se kot kupec s pogodbo zaveže nositi tudi predpisane davčne dajatve, stroške overitve podpisa prodajalcev na pogodbi in morebitne druge stroške z realizacijo pogodbe.
- Nakup po načelu videno-kupljeno

3. Mnenje Odbora za finance in premoženjske zadeve

Odbor za finance in premoženjske zadeve je k predlogu sklepa podal pozitivno mnenje na 28. redni seji dne 21. 9. 2022.

4. Grafika



ŽUPAN
Tadej Beočanin l.r.