



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: 478-203/2021

Datum: 31. 3. 2023

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o soglasju k pravnemu poslu ravnanja s stvarnim premoženjem nad 500.000€

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravila: Vida Šuštar, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za finance, Odbor za okolje in prostor

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 5. redni seji dne 13. 4. 2023 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 5. redni seji dne 13. 4. 2023 sprejel:

S K L E P

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglaša z osnutkom besedila pravnega posla v vrednosti nad 500.000 € iz priloge 1, za nakup nepremičnin- nepozidanih zemljišč skupne površine 155.421 m² od Republike Slovenije, parc. št. 1112, parc. št. 1087/2, parc. št. 1117/1, parc. št. 2816/6, parc. št. 1082/3, parc. št. 1077/7, parc. št. 1077/9 vse k.o. 2391 Vipavski Križ in parc. št. 920/1, parc. št. 922, parc. št. 924, parc. št. 927/1, parc. št. 927/2 vse k.o. 2381 Lokavec, za skupno kupnino 1.119.224,00 EUR in 22% DDV.

Številka: 353-203/2021-

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.,
župan

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravna podlaga ravnanja (pravni temelj):

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018 in 79/18, ZSPDLS-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 premoženjskopravne zadeve, izhaja iz 27. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 44/2012, 85/2015, 8/2018 in 38/2018), 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, ki se predlaga v sprejem Občinskemu svetu:

Občina Ajdovščina je v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2023, v načrtu pridobivanja (nakupa) zemljišč, pod zap. št. 11 predvidela pridobitev parcel, ki so predmet pravnega posla iz predlaganega sklepa.

Zanje je že pred časom lastniku- Republiki Sloveniji oz. upravljalcu teh zemljišč zanjo, to je Ministrstvu za obrambo (MORS), izkazala interes za nakup, saj gre za pomemben sklop zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna, tovrstnih zemljišč pa za uresničitev ciljev Občine za zagotavljanje infrastrukture za javne programe in drugih ciljev, na območju mesta primanjkuje. Občina je prejela s strani lastnika ponudbo za sklenitev pravnega posla, ki jo smatra za ugodno in je pripravljena posel skleniti. Prejela je osnutek pogodbe- osnutek besedila pravnega posla, h kateremu mora v izogib ničnosti skladno s predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem, Občinski svet Občine Ajdovščina podati soglasje.

Bistvene sestavine posla so:

- Predmet je pridobitev nepremičnin:

Gre za zaokrožen kompleks parcel na območju katastrskih občin 2391 Vipavski Križ in 2381 Lokavec, ki skupno tvorijo površino 155.421 m². Zemljišča so po namenski rabi stavbna in spadajo v območje PL-površine letališča.

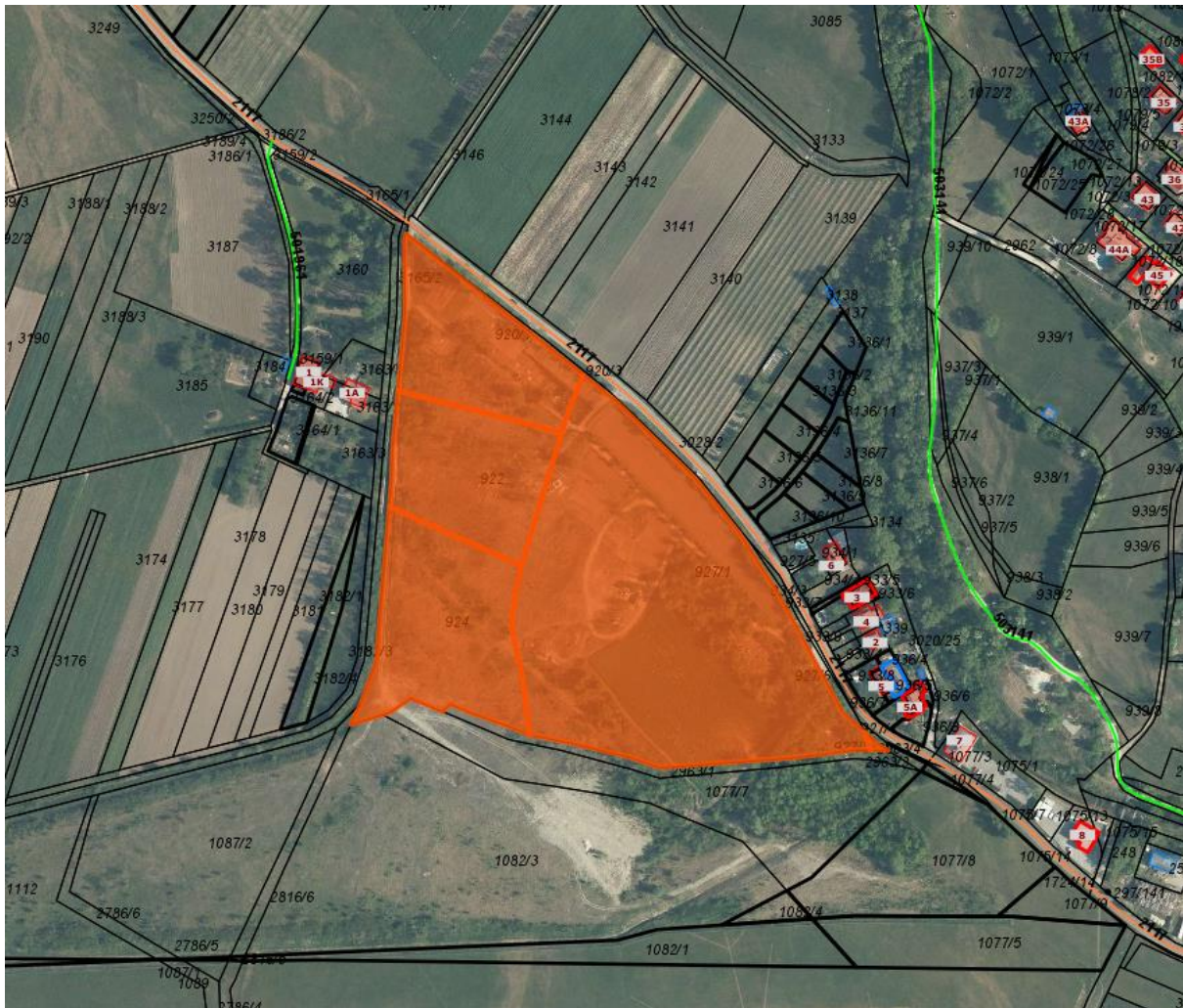
- Neto kupnina je 1.119.244 €, kar zaokroženo znaša 7.20 €/m²,
- Občina se kot kupec s pogodbo zaveže nositi tudi 22% DDV v višini 246.233,68 €, stroške overitve podpisa prodajalca na pogodbi in morebitne druge stroške z realizacijo pogodbe.
- Nakup po načelu videno-kupljeno

3. Mnenje Odbora za finance in odbora za okolje in prostor

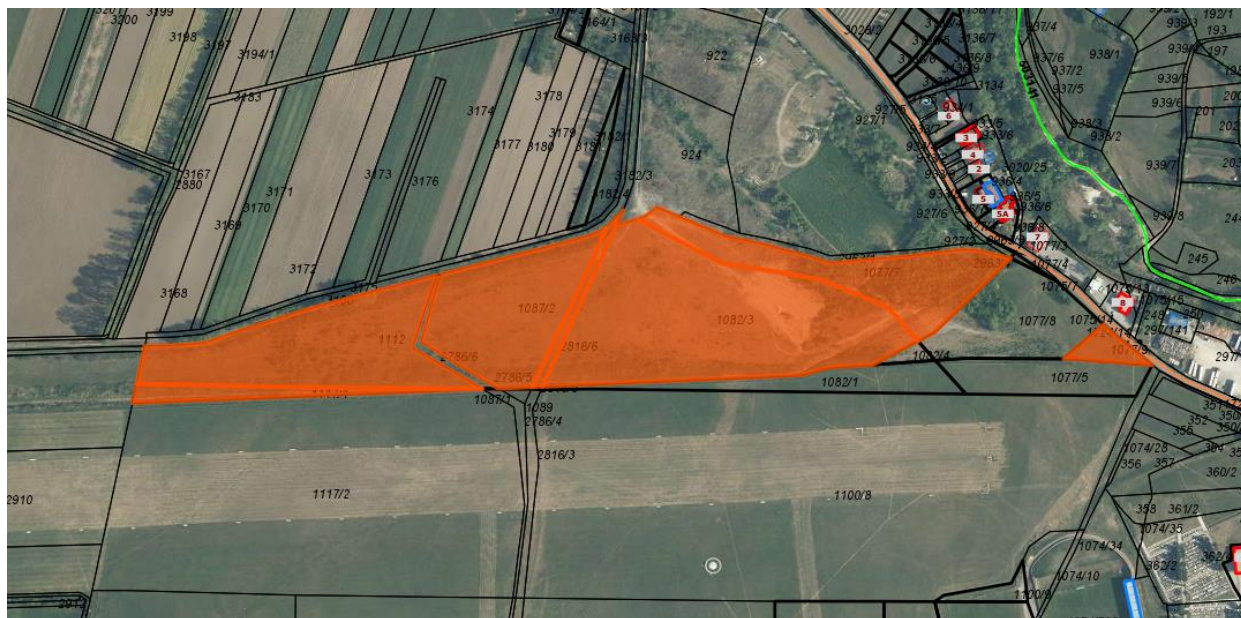
Odbora sta k predlaganemu sklepu na svoji 3. redni seji dne 29. 3. 2023, podala pozitivno mnenje.

4. Grafika

Parcele k.o. 2381 Lokavec, skupaj 66.538 m²



Parcele k.o. 2391 Vipavski Križ, parc. št. 1112, 1087/2, 1117/1, 2816/6, 1082/3, 1077/7, 1077/9, skupaj 88.883 m²



Župan Tadej Beočanin, l. r.

Priloga 1 k sklepu Občinskega sveta Občine Ajdovščina, št. 478-203/2021 (soglasje k pravnemu poslu nad 500.000 EUR)

PRODAJNA POGODBA (OSNUTEK!)

ki jo dogovorita in skleneta:

Republika Slovenija, Vlada Republike Slovenije, zanjo Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa Marjan Šarec, minister
Matična številka: 5854814000
ID številka za DDV: SI 17659957
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

Občina Ajdovščina, Cesta 5.maja 6/a, Ajdovščina, ki jo zastopa Tadej Beočanin, župan
Matična številka: 5879914000
ID številka za DDV: SI 51533251
(v nadaljevanju: kupec)

Uvodne ugotovitve

1. člen

Pogodbeni stranki kot nesporno ugotavljata, da:

- iz vpogleda v zemljiško knjigo izhaja, da je Republika Slovenija lastnica naslednjih zemljišč, do celote (1/1):
 - parcela **1077/7**, v izmeri 12092 m² (ID 7295601), parcela **1077/9**, v izmeri 1460 m² (ID 7295599), parcela **1082/3**, v izmeri 34099 m² (ID 7295592), parcela **1087/2**, v izmeri 16076 m² (ID 6735090), parcela **1112**, v izmeri 20945 m² (ID 181751), parcela **1117/1**, v izmeri 2857 m² (ID 6735089), parcela **2816/6**, v izmeri 1354 m² (ID 6735085), vse v katastrski občini 2391 Vipavski Križ, parcela **920/1**, v izmeri 9416 m² (ID 5932446), parcela **922**, v izmeri 9157 m² (ID 5178609), parcela **924**, v izmeri 11912 m² (ID 3163648), parcela **927/1**, v izmeri 35945 m² (ID 5932490), parcela **927/2**, v izmeri 108 m² (ID 5932494), vse katastrski občini 2381 Lokavec,
- je skladno z določili Uredbe o upravljanju z vojaškimi nepremičninami (Uradni list RS, št. 70/95, 92/99, 11/10 in 82/12) Ministrstvo za obrambo upravljavec navedenih nepremičnin iz prejšnje alineje tega člena,
- se postopek prodaje izvaja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 - nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 - v nadaljevanju Uredba), ki določata metode razpolaganja s stvarnim premoženjem države in občin;
- je na podlagi Sklepa Vlade RS o določitvi skupne vrednosti razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2023, št. 47800-16/2022/4, z dne 15.12.2022, prodajalec seznanil pristojno ministrstvo o prodaji nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, z napovedjo o sklenitvi pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem (dopis, št. 478-73/2021-55, z dne 09. 01. 2023),

- na podlagi 1. odst. 29. člena ZSPDSLS-1 pravni posel s stvarnim premoženjem sklene predstojnik upravljavca, v tem primeru minister;
- je skladno z 29. členom ZSPDSLS-1 Občinski svet Občine Ajdovščina dne _____ podal soglasje k osnutku besedila pravnega posla, ki se sklepa s to pogodbo, ker gre za pravni posel, v vrednosti nad 500.000 EUR,
- je bilo za navedena zemljišča iz 1. alineje tega člena izdelano cenilno poročilo o vrednosti nepremičnin, z dne 3.3.2023, ki ga je izdelala pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo Rebeka Luznik, mag. posl. ved, iz Tolmina,
- je iz potrdila o namenski rabi zemljišč Občine Ajdovščina, št. 3512-531/2022-2, z dne 3.1.2023, razvidno, da so zemljišča, parcele: 1082/3, 1087/2, 1112, 1117/1, 2816/6, 1077/7, 1077/9, vse v katastrski občini 2391 Vipavski Križ, in parcele: 920/1, 922, 924, 927/1, 927/2, vse v katastrski občini 2381 Lokavec, po osnovni namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča, po nazivu namenske rabe pa so opredeljena kot letališča (PL),
- je bila v skladu z drugim odstavkom 52. in 54. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18- ZSPDSLS-1), in 19. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavljena namera o sklenitvi neposredne pogodbe za prodajo navedenih zemljišč na portalu Gov.si (št. _____ z dne _____),
- je Državno odvetništvo RS, z dopisom, št. _____, z dne _____, podalo pravno mnenje na osnutek prodajne pogodbe skladno z 2. odstavkom 25. člena Zakon o državnem odvetništvu (Uradni list RS, št. 23/17),
- je dne _____ kupec, v predpisanem roku posređoval vlogo za odkup predmetnih nepremičnin,
- kupec kupuje zgoraj navedene nepremičnine zemljiškoknjžno urejene.

Predmet pogodbe

2. člen

Predmet te pogodbe je prodaja in nakup naslednjih nepremičnin:

- parcela **1077/7**, v izmeri 12092 m² (ID 7295601), parcela **1077/9**, v izmeri 1460 m² (ID 7295599), parcela **1082/3**, v izmeri 34099 m² (ID 7295592), parcela **1087/2**, v izmeri 16076 m² (ID 6735090), parcela **1112**, v izmeri 20945 m² (ID 181751), parcela **1117/1**, v izmeri 2857 m² (ID 6735089), parcela **2816/6**, v izmeri 1354 m² (ID 6735085), vse v katastrski občini 2391 Vipavski Križ,
- parcela **920/1**, v izmeri 9416 m² (ID 5932446), parcela **922**, v izmeri 9157 m² (ID 5178609), parcela **924**, v izmeri 11912 m² (ID 3163648), parcela **927/1**, v izmeri 35945 m² (ID 5932490), parcela **927/2**, v izmeri 108 m² (ID 5932494), vse katastrski občini 2381 Lokavec.

3. člen

Prodajalec proda nepremičnine iz 2. člena te pogodbe, kupec pa kupi in sprejme nepremičnine v last in posest po podpisu obeh pogodbenih strank, overitvijo podpisa prodajalca pri notarju, plačilom celotne kupnine in vpisom v zemljiško knjigo.

Kupnina in način plačila

4. člen

Prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnine za kupnino 1.119.244,00 EUR, ki z vključenim 22% DDV, v višini 246.233,68 EUR, znaša:

1.365.477,68 EUR

(z besedo: milijontristopetinšestdesettisočštiristososedeminsedemdeset evrov 68/100)

Kupec bo kupnino z vključenim DDV poravnal v 30 dneh po prejemu e-računa, ki ga bo izstavilo Ministrstvo za obrambo takoj po sklenitvi pogodbe, na transakcijski račun št. SI 56 0110 0637 0191 114.

Če kupec ne plača kupnine v roku iz drugega odstavka, se šteje pogodba za razvezano po samem zakonu.

5. člen

Stroške overitve podpisa prodajalca na pogodbi in zemljiškoknjižnem dovolilu, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo in morebitne druge stroške v zvezi z realizacijo te pogodbe v celoti plača kupec.

Vsaka stranka lahko poda predlog za vknjižbo nepremičnin v zemljiško knjigo.

Kupec se zaveže, da bo v katastru nepremičnin uredil vpis novega upravljavca nepremičnin pred zapisniško primopredajo nepremičnin.

6. člen

Prodajalec se zavezuje, da bo po prejemu potrdila o plačilu celotne kupnine iz 4. člena te pogodbe izstavil zemljiškoknjižno dovolilo s sledečo vsebino:

»Prodajalec Republika Slovenija, zanjo Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, matična številka; 5854814000, ki ga zastopa Marjan Šarec, minister, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah:

- parcela 1077/7, v izmeri 12092 m² (ID 7295601), parcela 1077/9, v izmeri 1460 m² (ID 7295599), parcela 1082/3, v izmeri 34099 m² (ID 7295592), parcela 1087/2, v izmeri 16076 m² (ID 6735090), parcela 1112, v izmeri 20945 m² (ID 181751), parcela 1117/1, v izmeri 2857 m² (ID 6735089), parcela 2816/6, v izmeri 1354 m² (ID 6735085), vse v katastrski občini 2391 Vipavski Križ, parcela 920/1, v izmeri 9416 m² (ID 5932446), parcela 922, v izmeri 9157 m² (ID 5178609), parcela 924, v izmeri 11912 m² (ID 3163648), parcela 927/1, v izmeri 35945 m² (ID 5932490), parcela 927/2, v izmeri 108 m² (ID 5932494), vse katastrski občini 2381 Lokavec,

vknjiži lastninska pravica v korist imetnika:

Občina Ajdovščina, Cesta 5.maja 6/a, Ajdovščina

Matična številka: 5879914000

do celote (1/1)«

7. člen

Pogodbene stranki sta sporazumni, da je kupcu stanje nepremičnin poznano in da se nepremičnine v celoti kupuje po sistemu videno – kupljeno. Kupec ne more uveljavljati večjih pravic, kot jih je imel lastnik. Kupec izjavlja, da mu je poznano zemljiškoknjižno in katastrsko stanje nepremičnin.

Prodajalec izroči kupcu nepremičnine po plačilu kupnine in notarski overitvi pogodbe ter podpisu primopredajnega zapisnika.

Protikorupcijska klavzula

8. člen

Ta pogodba je, v kolikor je kdo v imenu ali na račun katere izmed pogodbenih strank, predstavniku ali posredniku obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za sklenitev pogodbe ali za sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali povzročil drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je bila povzročena škoda kateri izmed pogodbenih strank, njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, nična.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

Končne določbe

9. člen

Skrbnik te pogodbe za prodajalca je: Marjeta Šinigoj, e-pošta: marjeta.sinigoj@mors.si.

Skrbnik te pogodbe za kupca je: _____, e- pošta: _____ .

Pogodbeni stranki sta si dolžni pisno posredovati obvestilo o zamenjavi skrbnikov pogodbe v roku 8 dni od nastale spremembe.

Skrbnik pogodbe je zadolžen za spremljanje pravilne in celovite realizacije pravnega posla in ob kršitvah poskrbi za izvedbo vseh pogodbenih določb in uveljavitev zakonskih pravic proti nasprotni pogodbeni stranki.

10. člen

Morebitne spore, nastale iz te pogodbe, bosta stranki reševali sporazumno. Če do sporazuma ne pride, bo o sporu odločalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

Spremembe in dopolnitve k pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki.

Pogodbeni stranki bosta izvedli zapisniško primopredajo nepremičnin.

11. člen

Ta pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka en (1) izvod, en (1) izvod je za FURS, overjen izvod je potrebe vknjižbe v zemljiško knjigo.

Pogodba prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

št.
datum:

št.:
datum:

PRODAJALEC
Republika Slovenija
Ministrstvo za obrambo
Marjan Šarec
minister

KUPEC
Občina Ajdovščina
Tadej Beočanin
župan