



OBČINA AJDOVŠČINA

**Župan**

Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina

t / 05 36 59 110

e / [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)

w / [www.ajdovscina.si](http://www.ajdovscina.si)

Številka: 478-5/2024

Datum: 5. 2. 2024

Občinski svet Občine Ajdovščina

**Zadeva:** Sklep o soglasju k osnutku pravnega posla ravnanja z nepremičnino v vrednosti nad 500.000 € - nepremičnina v k.o. 2392 Ajdovščina

**Predlagatelj:** Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

**Gradivo pripravila:** Vida Šuštar, Oddelek za prostor

**Pristojno delovno telo:** Odbor finance in premoženjske zadeve

9. točka 11. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

**Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 11. redni seji dne 15. 2. 2024, obravnava in sprejme sklep o soglasju k osnutku pravnega posla v vrednosti nad 500.000 €.**

**Predlog:**

Na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18,79/18 in 78/23-ZOOR; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 79/2022), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 11. redni seji dne 15. 2. 2024 sprejel naslednji sklep:

### **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 nepremičnine parc. št. 1800/13 k.o. 2392 Ajdovščina, površine 5.675 m<sup>2</sup> za kupnino 595.000 €.

Tadej Beočanin, župan l.r.

Številka: 478-5/2023-X

Datum:

Priloga 1: Osnutek besedila pravnega posla za nakup nepremičnine parc. št. 1800/13 k.o. 2392  
Ajdoščina

Občina Ajdoščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdoščina  
ki jo zastopa župan Tadej Beočanin  
matična številka 5879914000, davčna številka SI 51533251,  
v nadaljevanju kupec

in

KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA, družba za vzdrževanje in gradnjo cest, d.o.o.,  
s skrajšano firmo KOLEKTOR CPG d.o.o,  
Kromberk, Industrijska cesta 2, 5000 Nova Gorica,  
ki ga zastopa direktor Kristjan Mugerli,  
matična številka: 5143497000, davčna številka: SI 39716651,  
v nadaljevanju prodajalec

skleneta naslednjo:

**PRODAJNO POGODBO ŠT. 478-5/2024**

**1. člen**  
**(uvodna določila)**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec Kolektor CPG d.o.o., zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine s parc. št. 1800/13 k. o. 2392 Ajdoščina, do celote 1/1;
- da sklepata to pogodbo namesto razlastitve, z namenom sporazumnega prenosa lastninske pravice nepremičnine parc. št. 1800/13 k. o. 2392 Ajdoščina v last Občine Ajdoščina, saj jo Občina potrebuje za izvedbo povezovalne ceste med Tovarniško cesto in OC Mirce (t.i. cesta skozi Gobi) in izgradnjo komunalne infrastrukture in da se posel sklene po pošteni tržni ceni, ugotovljeni s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnine mag. Tomaža Simrajha, datum cenitve 30. 11. 2023;
- da je Občina Ajdoščina predvidela nakup te nepremičnine v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdoščina za leti 2023 in 2024, v Prilogi 1, poglavju 1., podpoglavju 1.1., pod zap. št. 88;
- da je Občina Ajdoščina, skladno s petim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, ZSPDSLS-1) k besedilu te pogodbe pridobila pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti, št. sklepa 478-5/2024-X, z dne \_\_\_\_\_.

## **2. člen** **(predmet pogodbe)**

Predmet te pogodbe je nepremičnina, zemljiška parcela št. 1800/13 k.o. 2392 Ajdovščina, površine 5.675m<sup>2</sup>, v skladu s prostorskimi akti stavbno zemljišče, v naravi delu pozidano z asfaltom. Nepremičnina je hipotek prosta, ter obremenjena z osmimi služnostnimi pravicami: ID pravice/zaznambe 20522059 v korist Plinovodi d.o.o.; ID pravice/zaznambe 22711659 v korist družbe LAŽE SOLAR d.o.o., ID pravice/zaznambe 20822463 v korist parc. št. 1492/16 k.o. 2392 Ajdovščina, ID pravice/zaznambe: 23154781, 23167161, 23153179, 23172558 v korist Občine Ajdovščina, ID pravice/zaznambe: XXXXXXXX v korist ADRIAPLIN d.o.o., pri nepremičnini ni vpisanih drugih nerešenih plomb;

KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA, Družba za vzdrževanje in gradnjo cest, d.o.o., nepremičnino iz prejšnjega odstavka proda in izroči kupcu Občini Ajdovščina, za kupnino dogovorjeno v 5. členu te pogodbe in se zaveže napraviti vse potrebno, da bo kupec na njej pridobil lastninsko pravico.

Občina Ajdovščina pa zgoraj navedeno nepremičnino kupi in se zaveže poravnati kupnino v višini in rokih določenih v tej pogodbi, ter predmet prodaje sprejeti v last in posest, v skladu z določili te pogodbe.

## **3. člen** **(zemljiškoknjižno dovolilo)**

KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA, Družba za vzdrževanje in gradnjo cest, d.o.o., Industrijska cesta 2, 5000 Nova Gorica, matična številka 5143497000, izrecno in brezpogojno soglaša in dovoljuje, da se na podlagi te pogodbe v zemljiški knjigi pri nepremičnini: ID ZNAK: parcela 2392 1800/13, vknjiži lastninska pravica v korist imetnika: Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, matična številka: 5879914000, delež: 1/1 (do celote).

## **4. člen** **(videno – kupljeno)**

Kupcu je znano stanje nepremičnine, ki je predmet te pogodbe in jo kupuje po načelu videno-kupljeno, v stanju, v kakršnem je ob sklenitvi te pogodbe.

Prodajalec izrecno jamči, da s predmetom pogodbe prosto razpolaga, le-ta pa je brez dodatnih bremen in omejitev, razen v tej pogodbi izrecno navedenih, tako da tretje osebe ne bodo uveljavljale nobenih stvarnopравnih ali obligacijskopравnih zahtevkov zoper kupca, v nasprotnem primeru, če bi se v zvezi s pogodbenim predmetom pojavil kakršenkoli zahtevek

tretjih oseb, pa bo storil vse, da bo kupca obvaroval kakršnihkoli posledic in bo aktivno sodeloval ob morebitnih postopkih.

## **5. člen (kupnina)**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da znaša neto kupnina za nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, parc. št. 1800/13 k.o. 2392 Ajdovščina, 5.675m<sup>2</sup>, 595.000 EUR neto (t.j. cena za m<sup>2</sup> z zaokr. 104,85€), cena je fiksna in dokončna.

Občina Ajdovščina bo prodajalcu poravnala kupnino v roku največ 30 dni od prejema e- računa, ki se ga prodajalec zaveže izstaviti v roku dveh delovnih dni po izročitvi overjenega izvoda te pogodbe.

V primeru plačilne zamude je kupec dolžan plačati prodajalcu zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti računa dalje do plačila.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja pozidano stavbno zemljišče (vsaj v delu asfaltna površin) ter da je dvoletni rok od začetka uporabe že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščen plačila davka na dodano vrednost in zapade plačilu davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). Občina Ajdovščina to pogodbo sklepa namesto razlastitve, ker bo nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, uporabljena za javno infrastrukturo-cesto. Pogodba za prenos nepremičnin iz naslova razlastitev ali drugih zakonskih ukrepov oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve je davka prosta na podlagi 2. alinee 10. člena Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US). V primeru nepriznanja oprostitev, se davek zaveže poravnati kupec.

## **6. člen (izročitev nepremičnine)**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da preide nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, v last in posest kupca z overitve podpisa prodajalca na pogodbi, določene v 5. členu te pogodbe. O izročitvi nepremičnine se ne sestavi poseben primopredajni zapisnik, šteje se, da je primopredaja opravljena z dnem overitve podpisa prodajalca.

Od takrat dalje nastale davke in prispevke ter rizike, ki odpadejo na predmetno nepremičnino, nosi kupec.

## **7. člen (aktivnosti in stroški glede nakupa/prodaje)**

Občina Ajdovščina se zavezuje poravnati vse stroške v zvezi z nakupom nepremičnine po tej pogodbi, kot so stroški overitve podpisa prodajalca ter stroške predloga vknjižbe lastninske pravice v svojo korist ter se zaveže napraviti tudi aktivnosti za vknjižbo lastninske pravice v svojo

korist, prodajalec pa se zaveže napraviti vse aktivnosti za prijavo posla finančni upravi in overitev podpisa zakonitega zastopnika.

### **8. člen** **(protikorupcijska klavzula)**

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.

### **9. člen** **(skrbnik pogodbe, reševanje sporov, veljavnost pogodbe)**

Skrbnik pogodbe na strani prodajalca je \_\_\_\_\_, na strani kupca pa Vida Šuštar.

Vse morebitne spore nastale iz te pogodbe si bosta pogodbeni stranki prizadevali rešiti sporazumno, sicer bo o sporih odločalo pristojno sodišče.

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in je sestavljena v štirih izvodih, vsaka stranka prejme po en izvod, en izvod je namenjen FURS, overjen izvod pa služi vknjižbi v zemljiško knjigo in ga obdrži kupec.

Št.:

Št.: 478-5/2024

Datum:

Datum:

Prodajalec:

Kupec:

KOLEKTOR CPG d.o.o.

Občina Ajdovščina

Kristjan Mugerli, direktor

Tadej Beočanin, župan

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **1. Pravna podlaga ravnanja (pravni temelj):**

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23-ZOOR, v nadaljevanju: 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 premoženjskopravne 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 poslovnikom občinskega sveta, odobri obravnavajo zadeve iz pristojnosti občinskega sveta in dajejo občinskemu svetu mnenja in predloge. Skladno z 62. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 79/2022), odbor za finance in premoženjske zadeve obravnava in daje svetu mnenja ter predloge odločitev v zvezi z ravnanjem s finančnim in stvarnim premoženjem občine ter z njegovim obremenjevanjem.

Pristojnost Občinskega sveta Občine Ajdovščina izhaja iz 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS. št. 79/2022), iz katerega izhaja, da odloča o drugih zadevah, ki jih določa zakon.

### **2. Razlogi za sprejem**

Občina Ajdovščina je v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leti 2023 in 2024, v prilogi 1, poglavju 1, podpoglavju 2.1. pod zap. št. 88, predvidela nakup nepremičnine za cesto skozi PC Tovarniška (Gobi), ki je predmet pravnega posla iz predlaganega sklepa.

Občina Ajdovščina je bila uspešna na javnem razpisu Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj in za namen izgradnje ceste in komunalne infrastrukture v poslovni coni Tovarniška oz. Gobi, ki bo zgrajena v letu 2024, pridobila 1.600.000,00 EUR nepovratnih sredstev. Z izgradnjo ceste, ki bo povezovala Tovarniško cesto in OC Mirce in z izgradnjo komunalne infrastrukture, ki je predvidena po nepremičnini, predmetu sklepa, bodo v poslovno cono vstopila nova podjetja, ki bodo zgradila nove poslovne prostore, kar bo pozitivno vplivalo na razvoj gospodarstva v občini.

Bistvene sestavine posla so:

- Predmet je nakup nepremičnine površine 5.675 m<sup>2</sup>, v skladu s prostorskimi akti stavbno zemljišče, v delu pozidano (asfaltna površina), brez hipotek, z vknjiženimi služnostmi.
- S prodajalcem dogovorjena kupnina znaša 595.000 € in je enaka ocenjeni vrednosti ocenjevalca mag. Tomaža Simrajha, univ. dipl. ing. grad., pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin;
- pogodba namesto razlastitve, ker gre za nakup zemljišča za potrebe javne infrastrukture, je promet oproščen plačila davka na promet nepremičnin;
- nepremičnina prosta hipotek;
- nakup po načelu videno-kupljeno;
- Občina poravnava notarske stroške.

### 3. Grafika



Župan Tadej Beočanin, l.r.