



Številka: 478-71/2024-3

Datum: 10. 4. 2024

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: ZSPDSL-1) in 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 79/2022), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 13. redni seji dne 10. 4. 2024 sprejel naslednji sklep:

SKLEP

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglaša z osnutkom besedila pravnega posla v vrednosti nad 500.000 € iz priloge 1, za prodajo nepremičnin parc. št. 1458/12, parc. št. 1453/3, parc. št. 1453/4, parc. št. 1452/2, parc. št. 1458/17, parc. št. 1458/19, parc. št. 1458/15, parc. št. 1453/7, vse k.o. 2392 Ajdovščina, skupne površine 5.536 m², za neto kupnino najmanj 612.885 € in davek.

župan
Tadej Beočanin

Priloga 1: parc. št. 1458/12, parc. št. 1453/3, parc. št. 1453/4, parc. št. 1452/2, parc. št. 1458/17, parc. št. 1458/19, parc. št. 1458/15, parc. št. 1453/7, vse k.o. 2392 Ajdovščina

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina
ki jo zastopa župan Tadej Beočanin, kot prodajalec,
matična številka: 5879914000, davčna številka: SI 51533251,
račun 01201-010001459

in

NAZIV KUPCA,
SEDEŽ/NASLOV, v primeru pravne osebe naziv zastopnika Ime in Priimek,
kot kupec,
matična številka oz. EMŠO: XXXXXXXXXXXX, davčna številka: XXXXXXXXXXXX

skleneta naslednjo:

PRODAJNO POGODBO št. 478-71/2024

1. člen (uvodna določila)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Ajdovščina lastnica zaokrožene površine nepremičnin-parcel, na območju k.o. 2392 Ajdovščina, skupne površine (5.536 m²), podrobneje parc. št. 1458/12, parc. št. 1453/3, parc. št. 1453/4, parc. št. 1452/2, parc. št. 1458/17, parc. št. 1458/19, parc. št. 1458/15 in parc. št. 1453/7, ki so v skladu z veljavnimi prostorskimi akti stavbna zemljišča;
- da je Občina Ajdovščina dne XX. XX. 2024 izvedla javno dražbo za prodajo teh nepremičnin, ki je bila dne XX. XX. 2024 objavljena na spletni strani Občine Ajdovščina v rubriki *Javna naročila, objave razpisi/obvestila-občinske nepremičnine* in na kateri je bil najugodnejši oz. edini dražitelj za nakup kupec po tej pogodbi oz. naziv ponudnika (slednje če bo uveljavljena predkupna pravica Stanovanjskega sklada Republike Slovenije), ki je tudi izpolnjeval vse dražbene pogoje in ponudil kupnino v višini XXX.XXX €, na katero je upošteval pogoje razpisne dokumentacije za javno dražbo, dolžan poravnati še davek na dodano vrednost (DDV);
- da je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, dne XX. XX. 2024 (Občina jo je prejela dne XX. XX. 2024) podal izjavo o neuveljavljanju predkupne pravice, ki jo ima na podlagi Stanovanjskega zakona oz. podal pravočasno izjavo o uveljavljanju predkupne pravice, ki jo ima na podlagi 154. člena Stanovanjskega zakona, zaradi česar je slednji stranka pogodbe in ne najugodnejši ponudnik iz predhodne alineje;

- da je Občina Ajdovščina predvidela prodajo nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leti 2023 in 2024, v prilogi 2, poglavje 2, podpoglavje 2.1, zap. št. 71;
- da je Občinski svet Občine Ajdovščina k osnutku besedila tega pravnega posla podal soglasje skladno s petim odstavkom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, na XX. redni seji dne XX. XX.XX24

2. člen (predmet pogodbe in kupnina)

Občina Ajdovščina proda nepremičnine, ki tvorijo zaokroženo površino nepozidanih stavbnih zemljišče na območju Tovarniške ceste, vse k.o. 2392 Ajdovščina: parc. št. 1458/12, parc. št. 1453/3, parc. št. 1453/4, parc. št. 1452/2, parc. št. 1458/17, parc. št. 1458/19, parc. št. 1458/15 in parc. št. 1453/7, skupne površine 5.536 m², v celoti (delež 1/1),

po ceni, ki je bila dosežena na javni dražbi dne XX. XX. 2024, to je XXX.XXX € (najmanj 612.885 €) + 22 % DDV, kupec *NAZIV KUPCA* pa te nepremičnine kupi in se zaveže poravnati kupnino na način določen v 3. členu, ter se nadalje zaveže plačevati vse nanje pripadajoče davke in druge prispevke, v kolikor bodo odmerjeni od dneva sklenitve te pogodbe dalje. Slednje ne velja za primer, v kolikor bi bila pogodba zaradi neplačila razdrta.

Nepremičnine so naprodaj po t.i. načelu »videno-kupljeno«, prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake. Morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Kupec se s sklenitvijo pogodbe odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno. Prodajalec ne jamči za izmere površin, za stanje v naravi. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neuskkljenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem. Morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno-dogovorjeno površino in dejansko površino pogodbenega predmeta, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov. Kupec nosi sam strošek morebitnih dodatnih geodetskih storitev. Za morebitno spremembo bonitete poskrbi kupec sam, na svoje stroške.

Kupec izjavlja, da si je pogodbeni predmet podrobno ogledal ter je preučil vso s pogodbenim predmetom povezano dokumentacijo in relevantna dejstva ter je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem pogodbenega predmeta. Seznanjen je s potekom kabelskega elektrovida- NN v zračnem prostoru parc. št. 1453/3 k.o. 2392 Ajdovščina, ki nima vknjižene služnostne pravice. Občina s prodajo navedene nepremičnine ne predaja upravičenj v zvezi z navedenim elektrovidom, saj slednjih nima. Pravna in druga razmerja v zvezi z elektrovidom ureja kupec sam z upravljavcem tega voda. Nadalje je kupec seznanjen, da po štirih nepremičninah poteka javni vodovod, v zvezi s katerimi Občina ne predaja upravičenj in pogodbeni stranki s to pogodbo ustanavljata služnostno pogodbo.

Kupec je dolžan sam preveriti na ustreznih institucijah vse pogoje in omejitve v zvezi z gradnjo na pogodbenem predmetu. Znano mu je stanje komunalne (ne)opremljenosti območja, kjer se nepremičnine nahajajo in pa da niso predmet prodaje morebitni že zgrajeni priključki (plinski, vodovodni, kanalizacijski, elektro) iz javnega omrežja do nepremičnin, ki so predmet prodaje in jih bo moral kupec posebej odkupiti oz. nezgrajene zagotoviti sam, na svoje stroške.

Nadalje kupec izjavlja, da ima pogodbeni predmet vse potrebne in dogovorjene lastnosti ter ustreza nameravani rabi oz. namenu zaradi katerega ga kupuje ter da je njegov namen enak kot namen prodajalca, zaradi katerega nepremičnine prodaja (gl. še 5 člen).

3. člen (plačilo kupnine)

Kupnina za nepremičnine - parcele (nepozidano stavbno zemljišče oz. stavbno zemljišče namenjeno večstanovanjski gradnji), ki so predmet prodaje po tej pogodbi, je bila dosežena na javni dražbi in znaša XXX.XXX € + 22 % DDV. Nepremičnine so se prodajale kot celota in za skupno ceno. Zaradi knjigovodskih in drugih operacij se kupnina, ki odpade na posamično nepremičnino, opredeli sorazmerno glede na površino, kot izhaja iz tabele spodaj.

| Zap.št. | parc. št., k.o. 2392 Ajdovščina | površina (v m ²) | neto kupnina (XX €/m ²) | 22% DDV (v €) | bruto kupnina (v €, neto znesek + 22% DDV) |
|---------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|
| 1 | 1458/12 | 156 | | | |
| 2 | 1453/3 | 3323 | | | |
| 3 | 1453/4 | 1122 | | | |
| 4 | 1452/2 | 472 | | | |
| 5 | 1458/17 | 235 | | | |
| 6 | 1458/19 | 50 | | | |
| 7 | 1458/15 | 12 | | | |
| 8 | 1453/7 | 166 | | | |
| Skupaj | | 5.536 | | | |

Znesek neto kupnine +22% DDV bo kupec poravnal na podlagi izdanega računa, v roku zavedenem na računu, ki bo 30 dni. Plačilo kupnine se zmanjša za že plačano varščino v višini 61.289 €, ki jo je kupec vplačal dne XX. XX. 2024, tako da je kupec končno dolžan prodajalcu **SKUPAJ ZA PLAČILO** še **XXX.XXX €** (v primeru nakupa s strani predkupnega upravičenca klavzula glede vplačane varščine odpade).

Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe, neplačilo v roku ima za posledico tudi zadržanje varščine! Če kupnina ne bo plačana v roku, bi se pa prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika odločil ohraniti jo v veljavi ter bo zato zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu tudi vsakokratne zamudne obresti.

4. člen (izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila, predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in posest)

Prodajalec bo najkasneje v osmih (8) dneh po prejemu celotne kupnine (3. člen) izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca ter ga izročil neposredno notarju ter slednjemu dal soglasje k overitvi podpisa, o čemer bo kupca obvestil v treh (3) dneh. Šteje se, da se s tem izroči pogodbeni predmet kupcu v posest, o čemer pogodbeni stranki podpiseta tudi primopredajni zapisnik.

Vsi riziki in stroški do primopredaje so na strani prodajalca do izročitve, od takrat naprej pa na strani kupca.

Kupec se zavezuje, da bo v roku treh (3) delovnih dni od prejema obvestila iz prvega odstavka tega člena, poskrbel za overitev svojega podpisa na tej pogodbi in pa notarju dal nalog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist.

Kupec je seznanjen in se strinja, da do pravnomočne vknjižbe lastninske pravice v svojo korist in vknjižbe odkupne pravice v korist prodajalca, nima pravice razpolaganja z zemljiškoknjižnim dovolilom v smislu umika le-tega ali prevzema overjene dokumentacije iz notarske pisarne notarja, ki ga je izbral prodajalec. Ravno tako se prodajalec zavezuje, da ne bo umaknil vloženega predloga, razen če so za to utemeljeni razlogi (npr. ugotovljena napaka).

Kupec se obvezuje poravnati tudi vse stroške v zvezi z realizacijo posla po tej pogodbi, kot so overitev podpisa zakonitega zastopnika prodajalca in predloga vknjižbe lastninske pravice v svojo korist. Slednje se zaradi takojšnjega predloga za vknjižbo odkupne pravice (5. člen) napravi pri notarju, izbranem s strani prodajalca, stroške pa kupec poravnava neposredno notarju, na podlagi njemu (kupcu) izstavljenega računa. Stroške predloga vknjižbe odkupne pravice v korist Občine Ajdovščina poravnava slednja.

Morebitne stroške v zvezi s spremembo ali izbrisom odkupne pravice na podlagi izbrisnega dovolila, nosi kupec oz. vsakokratni lastnik zemljišč.

5. člen (odkupna pravica)

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, so na podlagi Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina, na območju površin za mešane dejavnosti (CDm), Občina jih prodaja izključno za namen gradnje po zadnji alineji 51. člena navedenega predpisa (- *bivanje samo skupaj z dejavnostmi (ne samostojno)*), podrobneje za izgradnjo večstanovanjske stavbe s prostori za dejavnosti socialnega varstva in morebitnimi drugimi dejavnostmi.

Pogodbeni stranki soglašata, da se s to pogodbo za nepremičnine, ki so s to pogodbo prodane *NAZIV KUPCA* ustanavlja tudi odkupna pravica v korist Občine Ajdovščina. Takoj po vložitvi

predloga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, se vloži tudi predlog za vknjižbo odkupne pravice pri kupljenih nepremičninah v korist prodajalca po tej pogodbi. Odkupna pravica z vknjižbo v zemljiško knjigo učinkuje tudi zoper kasnejšega pridobitelja nepremičnine.

NAZIV KUPCA in Občina Ajdovščina ustanavljata odkupno pravico. Odkupna pravica se ustanovi za nedoločen čas, na njeni podlagi je lastnik te nepremičnine, le to dolžan na prvi poziv Občine Ajdovščina slednji prodati nazaj, po enaki neto ceni, kot je bila prodana na podlagi dražbe dne X. XX. 2024, ki se je vodila pod opravilno št. 478-71/2024. Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če lastnik ali investitor gradnje:

- najkasneje v devetih (9) mesecih od sklenitve prodajne pogodbe ne vloži vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali
- v šestih (6) mesecih od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja ne prične z objekta oz.
- v štiriindvajsetih (24) mesecih od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja ni pridobil uporabnega dovoljenja za objekt, zgrajene na prodanih nepremičninah. V primeru, da je na nepremičnini/nepremičninah že objekt, se odkupna cena, ki odpade na objekt, določi na podlagi ceno sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kot vrednost zemljišča pa se šteje največ vrednost, po kateri je Občina Ajdovščina nepremičnine/nepremičnino prodala na dražbi dne XX. XX. 2024. Če vrednost zemljišča + objekta določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene, po kateri so bile prodane nepremičnine/nepremičnina v okviru omenjene dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišča, dosežene na dražbi dne XX. XX. 2024.

Odkupna pravica se vknjiži v zemljiško knjigo.

NAZIV KUPCA, Naslov HŠ, PŠ, MŠ/EMŠO: XXXXXXXXXXXX, zase in za svoje pravne naslednike izrecno in brezpogojno soglaša in dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri nepremičninah v njegovi lasti:

| Zap.št. | parc. št., k.o. 2392 Ajdovščina |
|---------|------------------------------------|
| 1 | 1458/12 |
| 2 | 1453/3 |
| 3 | 1453/4 |
| 4 | 1452/2 |
| 5 | 1458/17 |
| 6 | 1458/19 |
| 7 | 1458/15 |
| 8 | 1453/7 |

vknjiži odkupna pravica:

» Pri nepremičnini je vknjižena odkupna pravica v korist Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, MŠ: 5879914000, za nedoločen čas, v obsegu kot izhaja iz 5. člena Prodajne pogodbe št. 478-71/2024 «

Občina Ajdovščina se strinja z ustanovitvijo in vknjižbo odkupne pravice v svojo korist.

Občina Ajdovščina se zaveže, da bo v primeru, ko bo imel objekt/objekte zgrajen na prodanih nepremičninah, na prvi poziv lastnika nepremičnin s tem objektom/objekti, izstavil izbrisno dovoljenje za odkupno pravico.

6. člen (služnostna pravica za vodovod)

Pogodbeni stranki s to pogodbo ustanovita tudi služnostno pravico za potek vodovoda po parc. št:

- parc. št. 1452/2 k.o. 2392 Ajdovščina;
- parc. št. 1453/4 k.o. 2392 Ajdovščina;
- parc. št. 1458/12 k.o. 2392 Ajdovščina;
- parc. št. 1458/15 k.o. 2392 Ajdovščina;

NAZIV, Naslov, MŠ/EMŠO ustanavlja in izrecno in brezpogojno soglaša in dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri nepremičninah ID ZNAK:

- parcela 2392 1452/2
- parcela 2392 1453/4
- parcela 2392 1458/12
- parcela 2392 1458/15

vknjiži neprava stvarna služnost:

»Neodplačna služnostna pravica za izgradnjo, potek in vzdrževanje javne vodovodne cevi, na lokaciji, že vpisani in prikazani v katastru javne gospodarske infrastrukture in služnostna pravica za dostop in vzdrževanje te cevi«. Služnostna pravica se vknjiži v korist Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, MŠ: 5879914000, za čas trajanja javne infrastrukture.

Občina Ajdovščina se strinja z ustanovitvijo služnosti v svojo korist.

7. člen (odgovornost za izpolnitev pogodbe)

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista pogodbeni stranka, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, znesek glede na to, kolikor je posamezna stranka odgovorna, da do izpolnitve ni prišlo.

Nadalje sta pogodbeni stranki sporazumni, da skladno z določili te pogodbe in vsemi samostojnimi dejanji (posegi, spremembami), kupec za vsa pretekla in bodoča vlaganja ob

primeru razdrtja ali neveljavnosti te prodajne pogodbe z vsemi pripadajočimi dodatki, nima pravice do nobenih zahtevkov in povračil investicijskih stroškov.

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 (končne določbe)

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v kolikor pa to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno sodišče po sedežu prodajalca, razen če je za posamezno vrsto spora predpisana izključna pristojnost drugega sodišča.

Morebitne spremembe te pogodbe bosta pogodbeni stranki dogovorili s pisnim dodatkom k tej pogodbi.

Skrbnik te pogodbe na strani prodajalca je _____, na strani kupca pa _____.

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in je sestavljena v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po dva izvoda. Overjen izvod obdrži kupec.

Številka: 478-71/2024

Datum:

Občina Ajdovščina
župan Tadej Beočanin

Številka:

Datum:

NAZIV KUPCA
(zastopnik Ime in Priimek)

Grafični prikaz vodovodne cevi- modra linija

