



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: 478-164/2023-

Datum: 14. 6. 2024

Občinski svet Občine Ajdovščina

**Zadeva:** Sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine v vrednosti nad 500.000 EUR - nakup nepremičnin pod OŠ Šturje

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

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

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

9. točka 15. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 15. redni seji dne 27. 6. 2024, obravnava in sprejme sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla v vrednosti nad 500.000 € (nakup nepremičnin pod OŠ Šturje):

#### **PREDLOG SKLEPA:**

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 15. redni seji dne 27. 6. 2024 sprejel naslednji

#### **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 parc. št. 1290/5, parc. št. 1291/2, parc. št. 1290/2, parc. št. 1735/9, parc. št. 1283/1, parc. št. 1285/3, parc. št. 1289/2, parc. št. 1286/15, parc. št. 1285/7, parc. št. 1284/7, vse k.o. 2392 Ajdovščina, skupne površine 7.146 m<sup>2</sup>, za kupnino 582.399 €.

Tadej Beočanin, župan l.r.

Številka: 478-164/2023 -

Datum:

## **Priloga 1: Osnutek besedila pravnega posla v vrednosti nad 500.000 EUR**

*Župnija Šturje, Levstikova ulica 1, 5270 Ajdovščina  
ki jo zastopa Zoran Zornik  
matična številka 5982448000, davčna številka 88910652  
kot prodajalec*

*ter*

*Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina  
ki jo zastopa župan Tadej Beočanin  
matična številka 5879914000, davčna številka SI 51533251  
kot kupec*

*skleneta naslednjo:*

### **PRODAJNO POGODBO ŠT. 478-164/2023**

#### **1. člen**

*Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:*

- da je prodajalec Župnija Šturje zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin s parc. št. 1290/5, parc. št. 1291/2, parc. št. 1290/2, parc. št. 1735/9, parc. št. 1283/1, parc. št. 1285/3, parc. št. 1289/2, parc. št. 1286/15, parc. št. 1285/7, parc. št. 1284/7, vse k.o. 2392 Ajdovščina;*
- da so nepremičnine skladno z veljavnimi prostorskimi akti stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo prostora BC športni centri;*
- da je bil nakup teh nepremičnin predviden v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem za leti 2023 in 2024, v prilogi 1, poglavje 1, podpoglavje 1.1., pod zap. št. 87.;*
- da je Občina Ajdovščina, 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 Občinskega sveta Občine Ajdovščina, št. sklepa \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_;*
- da želi prodajalec prodati in kupec kupiti nepremičnine iz prve točke tega člena, zaradi česar stranki tudi sklepata to prodajno pogodbo.*

#### **2. člen**

*Predmet te pogodbe so nepremičnine parc. št. 1290/5, parc. št. 1291/2, parc. št. 1290/2, parc. št. 1735/9, parc. št. 1283/1, parc. št. 1285/3, parc. št. 1289/2, parc. št. 1286/15, parc. št. 1285/7, parc. št. 1284/7, vse k.o. 2392 Ajdovščina, skupaj 7.146 m<sup>2</sup>, v skladu s prostorskimi akti stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo prostora BC športni centri.*

Župnija Šturje, Levstikova ulica 1, 5270 Ajdovščina, MŠ 5982448000, prodaja Občini Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, MŠ: 5879914000, nepremičnine iz prejšnjega odstavka in jih izroči kupcu Občini Ajdovščina, za kupnino, dogovorjeno v 3. členu te pogodbe in se zaveže napraviti vse potrebno, da bo kupec na njih pridobil lastninsko pravico.

Občina Ajdovščina pa zgoraj navedene nepremičnine kupi in se zaveže poravnati kupnino v višini in rokih določenih v 3. členu te pogodbe.

### 3. člen

Kupnina je določena sporazumno in znaša 81,50 EUR/m<sup>2</sup>, skupno za 7.146 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča znaša 582.399,00 EUR.

Parc. št. k.o. 2392 Ajdovščina	Površina v m <sup>2</sup>	Kupnina v € EUR
1290/5	193	15.729,50
1291/2	2.005	163.407,50
1290/2	56	4.564,00
1735/9	279	22.738,50
1283/1	694	56.561,00
1285/3	127	10.350,50
1289/2	2.708	220.702,00
1286/15	763	62.184,50
1285/7	30	2.445,00
1284/7	291	23.716,50
<b>Skupaj</b>	<b>7.146</b>	<b>582.399,00</b>

Občina Ajdovščina bo prodajalcu poravnala kupnino 582.399,00 EUR, 30. dan od prejema e-računa, izstavljenega na podlagi obojestranskega podpisa pogodbe.

Prodajalec ni zavezanec za DDV, od prometa nepremičnin se obračuna 2% davek na promet nepremičnin, ki ga plača prodajalec.

Občina Ajdovščina se obvezuje poravnati tudi vse stroške v zvezi s to pogodbo, kot so overitev podpisa prodajalca ter vložitev predloga vknjižbe lastninske pravice.

### 4. člen

Župnija Šturje, Levstikova ulica 1, 5270 Ajdovščina, MŠ 5982448000, izrecno in brezpogojno soglaša in dovoljuje, da se na podlagi te pogodbe v zemljiški knjigi pri nepremičninah, navedenih v tabeli:

Zap. št.	Parc. št. k.o. 2392 Ajdovščina
1	1290/5
2	1291/2

3	1290/2
4	1735/9
5	1283/1
6	1285/3
7	1289/2
8	1286/15
9	1285/7
10	1284/7

*vknjiži lastninska pravica v korist imetnika:*

*Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, matična številka: 5879914000, delež: 1/1 (do celote).*

### **5. člen**

*Nepremičnine so proste hipotek in služnosti. Nepremičnine so oddane v najem kupcu na podlagi Najemne pogodbe št. 363-7/2005 z dne 7. 4. 2004, z izjemo parc. št. 1285/7 in parc. št. 1284/7, obe k.o. 2392 Ajdovščina.*

*Kupec izjavlja, da pozna stanje nepremičnin iz 1. točke 1. člena te pogodbe in da je seznanjen z njihovim pravnim in dejanskim stanjem.*

*Kupec nepremičnine iz 1. točke 1. člena te pogodbe kupuje po načelu videno – kupljeno.*

*Prodajalec izrecno jamči, da je predmet pogodbe tudi brez dodatnih bremen in omejitev, ki se ne vknjižujejo v zemljiško knjigo.*

### **6. člen**

*Prodajalec bo nepremičnine iz 1. točke 1. člena te pogodbe izročil kupcu v lastniško posest po plačilu celotne kupnine z izročitvijo originalnega izvoda te pogodbe, na kateri je podpis zastopnika overjen. Primopredaja nepremičnin iz 1. točke 1. člena te pogodbe se opravi zapisniško.*

### **7. 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.

## **8. člen**

Skrbnica pogodbe na strani kupca je Vida Šuštar.

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v kolikor sporazumna rešitve spora ne bo možna, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče.

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in je sestavljena v štirih izvodih, in sicer en izvod prejme prodajalec, en ostane na Finančni Upravi RS, dva pri Občini Ajdovščina, od teh tudi overjen izvod.

S sklenitvijo te pogodbe preneha veljati Najemna pogodba št. 363-7/2005 z dne 7. 4. 2004, s spremembami in dopolnitvami.

Številka:

Datum:

Številka:

Datum:

Občina Ajdovščina  
župan Tadej Beočanin

Župnija Šturje  
Zoran Zornik

## **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 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, obravnava zadeve iz pristojnosti občinskega sveta in daje občinskemu svetu mnenja in predloge. Skladno z 62. členom Poslovníka 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 Občine Ajdovščina za leti 2023 in 2024, v prilogi 2, poglavju 2, podpoglavju 2.1. pod zap. št. 87, predvidela nakup nepremičnin, ki so predmet pravnega posla iz predlaganega sklepa, to so parc. št. 1290/5, parc. št. 1291/2, parc. št. 1290/2, parc. št. 1735/9, parc. št. 1283/1, parc. št. 1285/3, parc. št. 1289/2, parc. št. 1286/15, parc. št. 1285/7, parc. št. 1284/7, vse k.o. 2392 Ajdovščina, skupne površine 7.146 m<sup>2</sup>, v skladu s prostorskimi akti stavbna zemljišča, podrobneje območje športnih centrov (športne površine in objekti, ki so namenjeni športnim aktivnostim in športnim prireditvam).

Gre za nepremičnine umeščene južno od nepremičnin v upravljanju OŠ Šturje, severno od Vipavske ceste in zahodno od Bevkove ulice. Občina je imela za te nepremičnine (razen dveh) od leta 2004 sklenjeno najemno pogodbo, nanje je umestila košarkarsko igrišče in telovadna orodja. Z nakupom bo Občina lahko površine v bodočnosti dodatno uredila ali uporabila za potrebe javne infrastrukture, s pridobitvijo bo Občina smiselno zaokrožila lastnino - večje površine območja.

Bistvene sestavine posla so:

- Predmet je nakup nepremičnin parc. št. 1290/5, parc. št. 1291/2, parc. št. 1290/2, parc. št. 1735/9, parc. št. 1283/1, parc. št. 1285/3, parc. št. 1289/2, parc. št. 1286/15, parc. št. 1285/7, parc. št. 1284/7, vse k.o. 2392 Ajdovščina, površine 7.146 m<sup>2</sup>, v skladu s prostorskimi akti stavbna zemljišča, brez hipotek, služnosti;
- Kupnina znaša 582.399 EUR (81,50 €/m<sup>2</sup>), dosežena na podlagi pogajanj s prodajalcem in je v okviru dveh cenitev (za naročnika prodajalca 715.000 EUR izdelovalca Edija Batagelja, za naročnika kupca 582.700 EUR, izdelovalca Tomaža Simrajha);
- davek na promet nepremičnin nosi prodajalec;
- načelo videno-kupljeno;
- kupec poleg neto kupnine poravna še notarske stroške v zvezi z vknjižbo lastninske pravice.

### **3. Poročilo Odbora za finance in premoženjske zadeve**

Na 14. redni seji dne 12. 6. 2024, je Odbor za finance in premoženjske zadeve obravnaval predlog Sklepa o soglasju k osnutku pravnega posla v vrednosti nad 500.000 EUR in k njemu podal pozitivno mnenje, zato predlaga, da ga Občinski svet sprejme.

Datum: 12. 6. 2024

Nada Pirjevec, po pooblastilu predsednika Mihe Kaplja

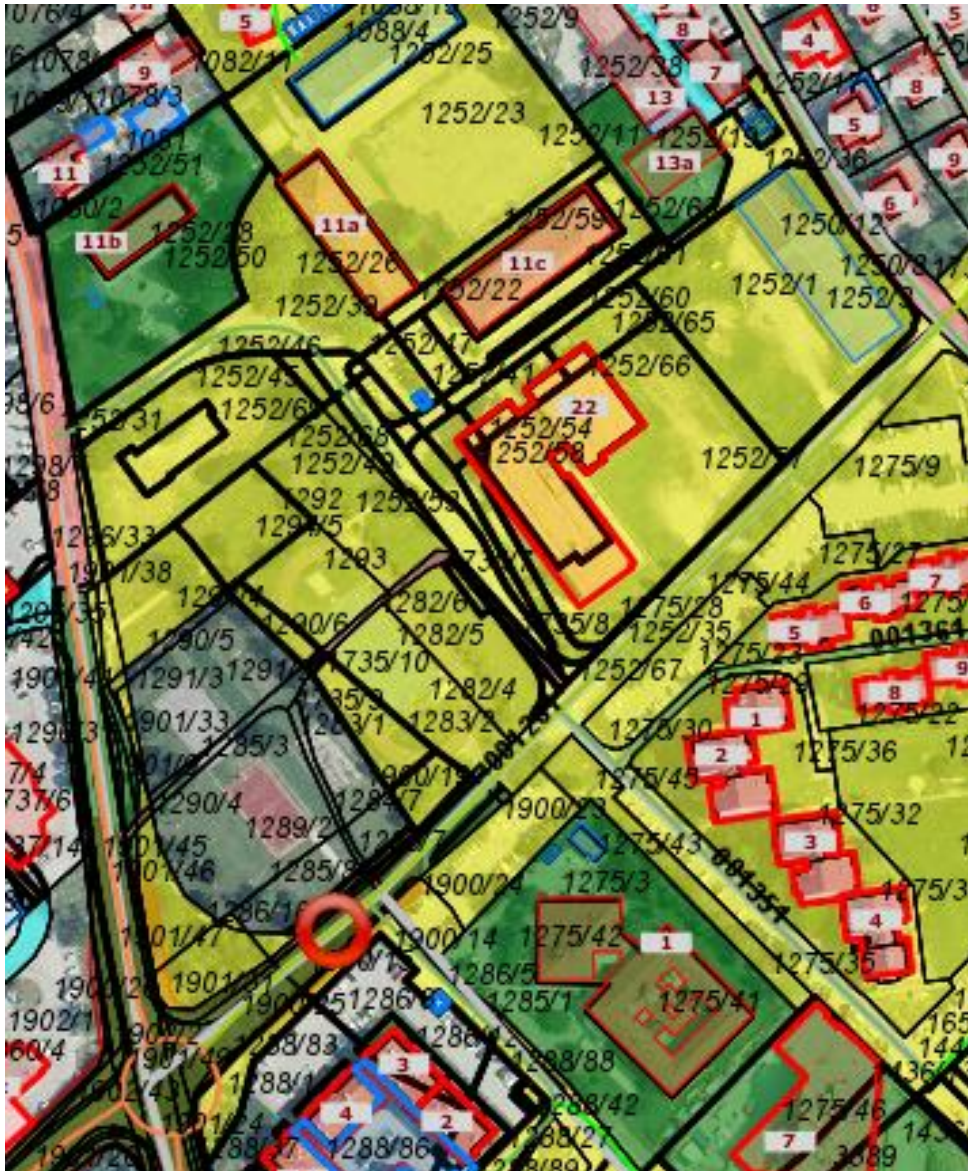


#### 4. Grafika



Nepremičnine, predmet nakupa, so označene oranžno





Prikaz: Z nepremičninami, ki jih Občina kupuje, bo zaokrožila svojo lastnino zahodno od Bevkove ulice in nad Vipavsko cesto (občinske nepremičnine so označene z rumeno)

Tadej Beočanin,  
župan