



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: 11. 3. 2022

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 pripravili: Vida Šuštar, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za finance in premoženjske zadeve

9. točka 27. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 27. redni seji dne 24. 3. 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: ZSPDSL-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 27. redni seji dne 24. 3. 2022 naslednji sklep:

S K L E P

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglaša z osnutkom besedila pravnega posla iz priloge 1 tega sklepa, za nakup nepremičnin - nepozidanih zemljišč skupne površine 169.684 m², in sicer parc. št. 1077/6, parc. št. 1082/2, parc. št. 1087/2, parc. št. 1112, parc. št. 1117/1, parc. št. 2816/6, vse k.o. 2391 Vipavski Križ in parc. št. 920/1, parc. št. 920/3, parc. št. 922, parc. št. 924, parc. št. 927/1, parc. št. 927/2, parc. št. 927/4, parc. št. 927/5, parc. št. 927/6, vse k.o. 2381 Lokavec, od Republike Slovenije, za skupno neto kupnino 1.184.480,00 € ter pripadajoče davčne dajatve.

Tadej Beočanin, l. r.,
župan

Številka: 478-203/2021-
Datum:

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 razlogov sklepa, ki se predlaga v sprejem Občinskemu svetu.

Občina Ajdovščina je v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2022, v načrtu pridobivanja (nakupa) zemljišč, pod zap. št. 87 predvidela pridobitev parcel, ki so predmet pravnega posla iz predlaganega sklepa.

Zanje je že pred časom lastniku- Republiki Sloveniji oz. upravljalcu teh zemljišč, 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 sklenjene pogodbe, Občinski svet Občine Ajdovščina podati soglasje.

Bistvene sestavine posla so:

- Predmet je pridobitev nepremičnin:

Gre za zaokrožen kompleks nezazidanih zemljišč na območju katastrskih občin 2391 Vipavski Križ in 2381 Lokavec, ki skupno tvorijo površino 169.684 m². Zemljišča so po namenski rabi stavbna in spadajo v območje PL-površine letališča, eno je opredeljeno kot delno stavbno in

delno 1. območje kmetijskih zemljišč, eno pa kot pretežno stavbno zemljišče in v manjšem delu 1. območje kmetijskih zemljišč

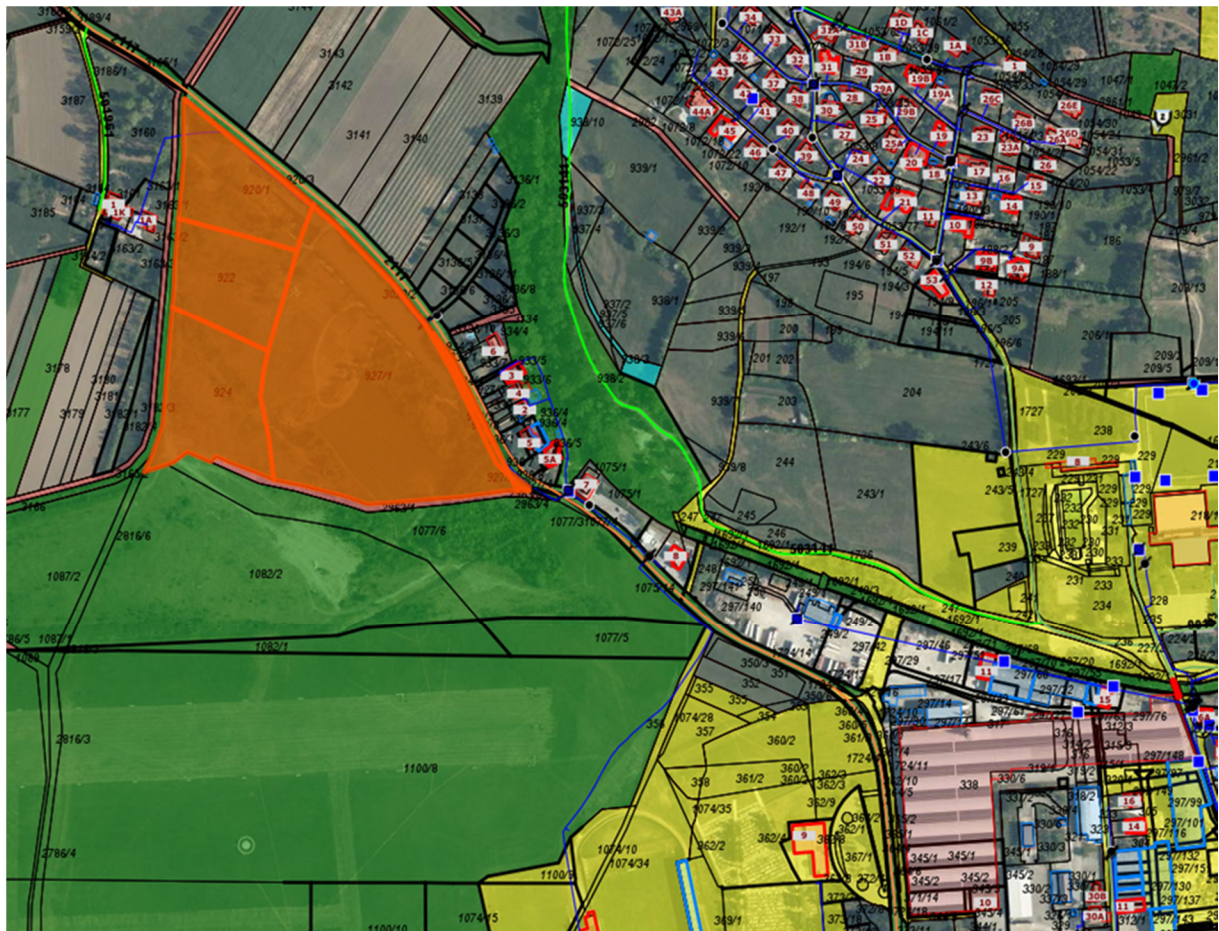
- Neto kupnina je 1.184.480 €, kar povprečno znaša 6.98 €/m²,
- Občina se kot kupec s pogodbo zaveže nositi tudi predpisane davčne dajatve, stroške overitve podpisa prodajalca na pogodbi in morebitne druge stroške z realizacijo pogodbe.
- Nakup po načelu videno-kupljeno.

3. Mnenje Odbora za finance in premoženjske zadeve

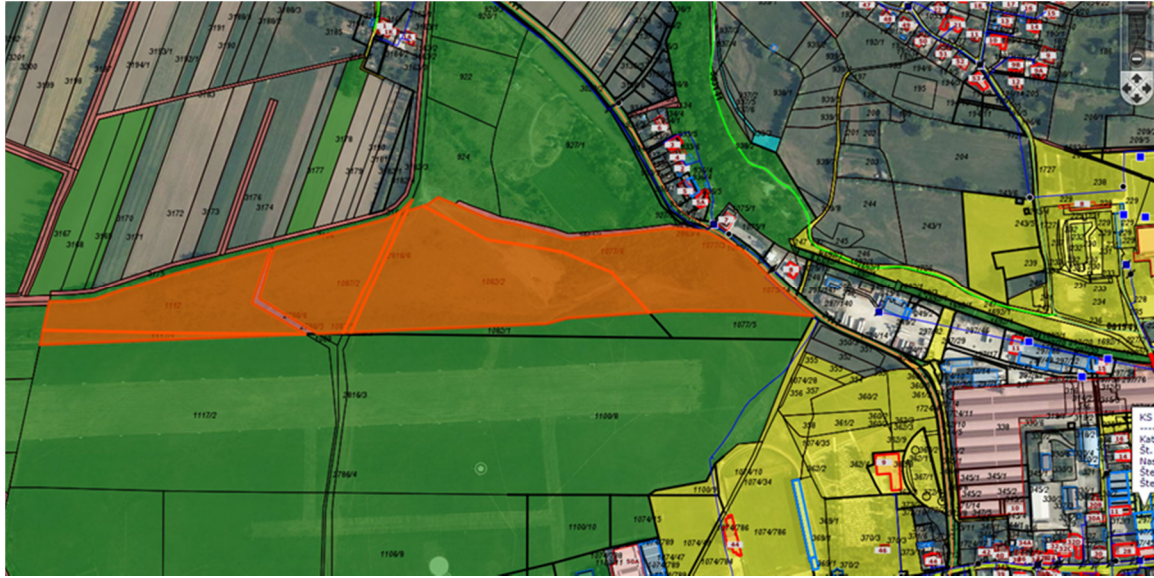
Odbor za finance in premoženjske zadeve je na 23. redni seji dne 9. 3. 2022 k predlaganemu sklepu podal pozitivno mnenje.

4. Grafični prikaz

Parcele k.o. 2381 Lokavec, 68.230 m²



k.o. 2391 Vipavski Križ, 101.454 m²



Tadej Beočanin, l. r.,
župan

PRODAJNA POGODBA

ki jo dogovorita in skleneta:

Republika Slovenija, Vlada Republike Slovenije, zanjo Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa mag. Matej Tonin, minister
Matična številka: 5854814000
ID številka za DDV: SI17659957
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

Občina Ajdovščina, Cesta 5.maja 6/a, Ajdovščina, ki jo zastopa Tadej Beočanin, župan
Matična št.: 5879914000
ID za DDV: SI51533251
(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):
 - parc. št.: 1077/6, v izmeri 24713 m² (ID 6735145), 1082/2, v izmeri 35509 m², (ID 6735093), 1087/2, v izmeri 16076 m² (ID 6735090), 1112, v izmeri 20945 m² (ID 181751), 1117/1, v izmeri 2857 m² (ID 6735089), 2816/6, v izmeri 1345 m² (ID 6735085), vse k.o. 2391 Vipavski Križ,
 - parc. št.: 920/1, v izmeri 9416 m² (ID 5932446), 920/3, v izmeri 278 m² (ID 5932447), 922, v izmeri 9157 m² (ID 5178609), 924, v izmeri 11912 m² (ID 3163648), 927/1, v izmeri 35945 m² (ID 5932490), 927/2, v izmeri 108 m² (ID 5932494), 927/4, v izmeri 132 m² (ID 5932495), 927/5, v izmeri 322 m² (ID 6273029), 927/6, v izmeri 960 m² (ID 6273030), vse k.o. 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,
- je na podlagi Sklepa Vlade RS o določitvi skupne vrednosti razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022, št. 47800-34/2021/3, z dne 9. 12. 2021, prodajalec seznanil pristojno ministrstvo o prodaji nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, z napovedjo o sklenitvi pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem,
- 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;
- na podlagi 1. odst. 29. člena ZSPDSLS-1 pravni posel s stvarnim premoženjem sklene predstojnik upravljavca, v tem primeru minister;

- je bilo za navedena zemljišča iz 1. alineje tega člena izdelano cenilno poročilo o vrednosti nepremičnin, z dne 21.2.2022, 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. 35021-1/22-238, z dne 1.3.2022, razvidno, da so zemljišča, parc. št. :1087/2, 1112, 1117/1, 2816/6, vse k.o. 2391 Vipavski Križ, in parc. št.: 920/1, 920/3, 922, 924, 927/1, 927/2, 927/4, 927/5, 927/6, vse k.o. 2381 Lokavec, po osnovni namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča, in spadajo v območje PL - površine letališča, zemljišče, parc. št. 1077/6, k.o. 2391 Vipavski Križ, je opredeljeno delno kot stavbno, delno kot 1. območje kmetijskih zemljišč, zemljišče, parc. št. 1082/2, k.o. 2391 Vipavski Križ, pa je opredeljeno pretežno kot stavbno zemljišče, v manjšem delu kot 1. območje kmetijskih zemljišč.
- je bila v skladu z drugim odstavkom 52. členom 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 dne _____ kupec, v predpisanem roku posredoval vlogo za odkup predmetnih nepremičnin,
- kupec kupuje zgoraj navedene nepremičnine zemljiškoknjižno urejene.

Predmet pogodbe

2. člen

Predmet te pogodbe je prodaja in nakup naslednjih nepremičnin:

- parc. št.: 1077/6, v izmeri 24713 m² (ID 6735145), 1082/2, v izmeri 35509 m², (ID 6735093), 1087/2, v izmeri 16076 m² (ID 6735090), 1112, v izmeri 20945 m² (ID 181751), 1117/1, v izmeri 2857 m² (ID 6735089), 2816/6, v izmeri 1345 m² (ID 6735085), vse k.o. 2391 Vipavski Križ,
- parc. št.: 920/1, v izmeri 9416 m² (ID 5932446), 920/3, v izmeri 278 m² (ID 5932447), 922, v izmeri 9157 m² (ID 5178609), 924, v izmeri 11912 m² (ID 3163648), 927/1, v izmeri 35945 m² (ID 5932490), 927/2, v izmeri 108 m² (ID 5932494), 927/4, v izmeri 132 m² (ID 5932495), 927/5, v izmeri 322 m² (ID 6273029), 927/6, v izmeri 960 m² (ID 6273030), vse k.o. 2381 Lokavec.

3. člen

Prodajalec proda nepremičnine iz 2. člena te pogodbe, kupec pa kupi in sprejme nepremičnine v last in posest z dnem podpisa obeh pogodbenih strank in overitve podpisa prodajalca pri notarju ter s plačilom celotne kupnine.

Kupnina in način plačila

4. člen

Prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnino za kupnino :

1.184.480,00 EUR

(z besedo: milijonstoštiriinosemettisočštiristoosemdeset evrov 00 /100)

Kupec bo kupnino poravnal 30. dan po prejemu e-računa, ki ga bo izstavilo Ministrstvo za obrambo takoj po sklenitvi pogodbe, na transakcijski račun št. SI56 0110 0637 0191 114.

Če kupnina ne bo plačana v določenem roku, ima prodajalec pravico zaračunati zamudne obresti ali odstopiti od pogodbe.

5. člen

Predpisane davčne dajatve na promet nepremičnin po tej pogodbi, stroške overitve podpisa prodajalca na pogodbi in morebitne druge stroške v zvezi z realizacijo te pogodbe v celoti plača kupec.

6. člen

Prodajalec se zavezuje, da bo po prejemu potrdila o plačilu celotne kupnine iz 4. člena in plačilu davčnih dajatev iz 5. člena te pogodbe izstavil zemljiškoknjižno dovolilo s sledečo vsebino:

»Prodajalec Republika Slovenija, Vlada Republike Slovenije, zanjo Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, matična številka; 5854814000, ki ga zastopa mag. Matej Tonin, minister, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah:

- parc. št.: 1077/6 (ID 6735145), 1082/2 (ID 6735093), 1087/2 (ID 6735090), 1112 (ID 181751), 1117/1 (ID 6735089), 2816/6 (ID 6735085), vse k.o. 2391 Vipavski Križ,
- parc. št.: 920/1 (ID 5932446), 920/3 (ID 5932447), 922 (ID 5178609), 924 (ID 3163648), 927/1 (ID 5932490), 927/2 (ID 5932494), 927/4 (ID 5932495), 927/5 (ID 6273029), 927/6 (ID 6273030), vse k.o. 2381 Lokavec,

vknjiži lastninska pravica v korist imetnika:

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

Matična št.: 5879914000

do celote (1/1)«

7. člen

Pogodbeni 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 stanje nepremičnine.

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.

11. člen

Ta pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme kupec tri (3) izvode in prodajalec en (1) izvod.

12. člen

Pogodba prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

št.
datum:

št.:
datum:

PRODAJALEC
Republika Slovenija
Ministrstvo za obrambo
mag. Matej Tonin
minister

KUPEC
Občina Ajdovščina
Tadej Beočanin
župan