

Predlagatelj:  
**TADEJ BEOČANIN**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 15. 6. 2018

## **OBČINSKI SVET**

**ZADEVA: SKLEP O SOGLASJU K PRAVNEMU POSLU  
RAZPOLAGANJA Z OBČINSKIM PREMOŽENJEM**

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor, Barbara Regulj  
PRISTOJNO DELOVNO TELO Odbor za finance in premoženjskopravne zadeve  
OBČINSKEGA SVETA:

**Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 32. redni seji dne 28. 6. 2018 obravnava in sprejme:**

Na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 44/2012, 85/2015, 8/2018 in 38/18), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 32. redni seji dne 28. 6. 2018 sprejel naslednji

### **SKLEP**

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglaša s sklenitvijo pogodbe za nakup nepremičnin v lasti družbe INVESTICIJSKE NEPREMIČNINE družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o. - v stečaju, Ljubljana, Kamniška ulica 47, 1000 Ljubljana, parcele št. 961, parcele št. 630 in solastniškega deleža parcele št. 624/1, parcele. št. 624/2, parcele št. 624/3 , parcele št. 624/4, parcele št. 960, parcele št. 962 in parcele št. 966/1, vse k. o. 2392 Ajdovščina, v skupni vrednosti 546.960,00 eurov, na podlagi javne dražbe.

**ŽUPAN**  
**Tadej Beočanin l. r.**

Številka: 478-92/2017

Datum:

## **OBRAZLOŽITEV:**

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

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018, 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 27. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 44/2012, 85/2015), 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 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 ima v sprejetem Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine za leto 2018 in sicer v Načrtu pridobivanja (nakup) nepremičnega premoženja (PRILOGA 1), predviden nakup predmetnih nepremičnin (parcele št. 961, parcele št. 630 in solastniškega deleža parcele št. 624/1, parcele št. 624/2, parcele št. 624/3, parcele št. 624/4, parcele št. 960, parcele št. 962 in parcele št. 966/1, vse k. o. 2392 Ajdovščina) in sicer v okviru točke 1.1 in točke 1.2.. Nepremičnine v naravi predstavljajo poslovni objekt na Lavričevem trgu v Ajdovščini in zemljišče ob njem.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018, ZSPDSLS-1), ki je pričel veljati 12.3.2018, 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.

Dne 17.5.2018, je Okrožno sodišče v Ljubljani v zadevi stečajnega postopka nad dolžnikom INVESTICIJSKE NEPREMIČNINE družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o. - v stečaju, Ljubljana, Kamniška ulica 47, 1000 Ljubljana, izdalo sklep št. St 4440/2014, ki je postal pravnomočen dne 2.6.2018, o prodaji dolžnikovega premoženja na javni dražbi. Izklicna cena je določena na podlagi ocene likvidacijske vrednosti v višini 546.960,00 EUR. Razpis dražbe je bil objavljen 12.6.2018 in je v prilogi.

Občinskemu svetu predlagamo, da poda soglasje k predvidenemu pravnemu poslu.

### **3. Mnenje Odbora za finance in premoženjskopravne zadeve**

Odbor za finance in premoženjskopravne zadeve je k sklepu podal pozitivno mnenje.

#### 4. Grafična priloga obravnavanih nepremičnin



Priloga: sklep sodišča  
razpis prve javne dražbe

Tavčarjeva 9, 1000 Ljubljana

St 4440/2014

**SKLEP  
o prodaji – prvi**

Okrožno sodišče v Ljubljani je v zadevi:

stečajni postopek nad pravno osebo

nad dolžnikom:

INVESTICIJSKE NEPREMIČNINE družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o. - v stečaju, Ljubljana  
Kamniška ulica 047 , 1000 Ljubljana

dne 17.05.2018

**s k l e n i l o**

O prodaji dolžnikovega premoženja, skladno z upraviteljevim predlogom in listinami, ki so mu priložene (r. št. 390), se odloči tako:

- prodaja se opravi na podlagi javne dražbe z zviševanjem izklicne cene, ker je ta način po presoji sodišča najprimernejši za prodajo vrste premoženja, ki je predmet prodaje,
- izklicna cena se določi na podlagi ocene likvidacijske vrednosti v višini 546.960,00 eurov, cenitev je v spisu na r. št. 375 (prvi in drugi odstavek 332. člena ZFPPIPP),
- varščina se določi v višini 54.696,00 eurov (drugi odstavek 333. člena ZFPPIPP).

**Obrazložitev**

Po prvem odstavku 329. člena ZFPPIPP lahko sodišče s prvim sklepom o prodaji kot način prodaje določi prodajo na podlagi bodisi javne dražbe bodisi zavezujočega zbiranja ponudb. S tem sklepom je sodišče odločilo, da se prodaja opravi na podlagi javne dražbe, ker je ta način po presoji sodišča najprimernejši za prodajo vrste premoženja, ki je predmet prodaje.

Sodišče je določilo izklicno ceno na podlagi ocene vrednosti (prvi odstavek 332. člena ZFPPIPP).

Ločitveni upnik DUTB d.d. je podal svoje strinjanje glede nameravanega načina prodaje dolžnikovega premoženja, medtem ko ločitveni upnik NKBM d.d. svojega mnenja ni podal.

V skladu z drugim odstavkom 333. člena ZFPPIPP je sodišče varščino določilo v znesku, ki je enak 10 odstotkom izklicne cene.

**Pravni pouk:**

1. Proti temu sklepu je dovoljeno vložiti pritožbo v 15 dneh. Rok za vložitev pritožbe teče za osebe, ki se jim ta sklep vroči, od dneva vročitve, za druge osebe pa od dneva objave tega sklepa.
2. Pritožbo je treba vložiti pri sodišču, ki je izdalo ta sklep. Vložiti jo je treba v enem izvodu.
3. Pritožba mora obsegati:
  - pravilno številko in datum tega sklepa,
  - izjavo pritožnika, ali sklep izpodbija v celoti ali samo v določenem delu,
  - pritožbene razloge in
  - podpis pritožnika.
4. Če pritožbo vlaga odvetnik, jo mora vložiti v elektronski obliki, podpisani z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom. Če pritožba ni vložena v elektronski obliki, se zanjo ne uporabljajo pravila o nepopolni vlogi in jo sodišče zavrže (123. a člen ZFPPIPP).
5. V postopku s pritožbo se ne uporabljajo pravila 108. člena ZPP o dopolnitvi nepopolne vloge.
6. Ob vložitvi pritožbe je treba plačati sodno takso. Če sodna taksa ob vložitvi pritožbe ni plačana in je pritožnik tudi ne plača v roku, ki mu ga z nalogom za plačilo takse določi sodišče, ter ni pogojev za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena.

Ta pisni odpravek se ujema z elektronskim izvornikom sklepa.



Okrožni sodnik  
Jože Ruparčič

Investicijske nepremičnine d.o.o.-v stečaju  
Kamniška ulica 47, 1000 Ljubljana

ODVETNIŠKA PISARNA NANUT,  
NANUT MATJAŽ – ODVETNIK  
Tavčarjeva ulica 10, 1000 Ljubljana

[info@odv.si](mailto:info@odv.si)  
+386 (0)41 575 212

Okrožno sodišče v Ljubljani  
Tavčarjeva 9  
1000 Ljubljana

Ljubljana, 11.06.2018

## **RAZPIS PRVE JAVNE DRAŽBE**

**Povezava: Opr. št.: St 4440/2014,  
Investicijske nepremičnine d.o.o.-v stečaju**

Spoštovani,

Na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani opr. št. St 4440/2014 se za premoženje stečajnih dolžnikov objavlja

### **PRVO JAVNO DRAŽBO,**

ki bo potekala dne 17.07.2018 ob 10-ti uri, na naslovu Pod javorji 6, 1218 Komenda – industrijska cona.

## I. Premoženje

Premoženje stečajnega dolžnika predstavlja nepremičnine:

Parc. št. ID št.	K.O.	Dejanska raba	Namenska raba	Lastnik	Površina (m <sup>2</sup> )
<b>Zdaj</b> <b>624/1,</b> <b>624/2,</b> <b>624/3 in</b> <b>624/4,</b> <b>prej 624*</b> 3736236	2392 Ajdovščina	pozidano zemljišče	območje centralnih dejavnosti	SVET nepremični ne d.o.o. - v stečaju (7847/100 00) FAMA d.o.o. (2153/1000 0)	837
<b>630*</b> 4685436	2392 Ajdovščina	pozidano zemljišče	območje zelenih površin	SVET nepremični ne d.o.o. - v stečaju (1/1)	306
<b>960</b> 5247049	2392 Ajdovščina	pozidano zemljišče	območje zelenih površin	SVET nepremični ne d.o.o. - v stečaju (7847/100 00); FAMA d.o.o. (2153/1000 0)	353
<b>961</b> 99760	2392 Ajdovščina	pozidano zemljišče	območje centralnih dejavnosti	SVET nepremični ne d.o.o. - v stečaju (1/1)	124
<b>962</b> 1760691	2392 Ajdovščina	pozidano zemljišče	območje centralnih dejavnosti	SVET nepremični ne d.o.o. - v stečaju (7220/100 00) FAMA d.o.o. (2780/100 00)	311
<b>966/1</b> 4785763	2392 Ajdovščina	pozidano zemljišče	območje centralnih	SVET nepremični	239

			dejavnosti	ne d.o.o. - v stečaju (7220/10000) FAMA d.o.o. (2780/10000)	
Vse skupaj (m2):			<b>2.170</b>		

\*stvarna služnost (nujna pot)

na katerih stoji poslovna stavba »NANOS«, na naslovu Lavričev trg 6b-6d, 5270 Ajdovščina.

S solastnikom, FAMA d.o.o., je bil začet postopek etažiranja, ki je še v fazi usklajevanja.

## II. Izklicna cena in varščina

Nepremičnine se prodajajo kot celota.

**Izklicna cena: 546.960,00 EUR neto**

### Varščina:

Znesek varščine je v višini 10 % izklicne cene, torej 54.696,00 EUR.

### Nakazilo varščine in številka transakcijskega računa:

Varščina se nakazuje na račun številka: si56 6100 0000 9599 952, odprtega pri Delavski hranilnici d.d. z namenom nakazila: »Varščina«, sklic 4440\_2014.

Draži lahko le tisti, ki je plačal varščino en dan pred javno dražbo in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu. Vplačana varščina dražitelju, ki uspe na dražbi in sklene prodajno pogodbo skladno s 6. odstavkom 333. člena ZFPPIPP, velja kot plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe. Ostalim dražiteljem se znesek plačane varščine vrne v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe brez obresti.

**V primeru, da vplača varščino le en ponudnik in: se le-ta javne dražbe ne udeleži ali pa se je udeleži in odstopi od javne dražbe ali če na javni dražbi po izklicni ceni noče kupiti premoženja, ki je predmet javne dražbe, izgubi celotno varščino in nima pravice zahtevati vračila varščine.**

Na dražbi se zvišuje ponujeni znesek za nepremičnine v koraku najmanj po večkratnik 2.000,00 EUR.

Cena je neto in ne vsebuje davščin ter stroškov prenosa lastništva. Stroški priprave pogodbe so v višini veljavne odvetniške tarife in so strošek kupca. Davek je 2% davek na promet nepremičnin in je strošek kupca.

## III. Drugi pogoji prodaje v skladu s 337. do 343. členom ZFPPIPP

### III.1. Sklenitev in vsebina prodajne pogodbe

a) Po koncu dražbe voditelj dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel, in ga obvesti o času sklenitve pisne pogodbe, ki ne sme biti pozneje kot tri delovne dni po koncu dražbe.



b) Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom dati pisno izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP. Stečajni dolžnik tako ne sme skleniti pogodbe o prodaji svojega premoženja z:

1. osebo, ki je v zadnjih dveh letih pred uvedbo stečajnega postopka opravljala funkcijo člana posloводства ali organa nadzora ali funkcijo prokurista v insolventnem dolžniku,
2. stečajnim upraviteljem ali sodnikom, ki vodi postopek,
3. družbenikom, katerega delež v kapitalu stečajnega dolžnika je večji od 10 odstotkov,
4. osebo, ki ima v razmerju do osebe iz 1., 2. ali 3. točke tega odstavka položaj ožje povezane osebe,
5. pravno osebo, v kapitalu katere ima oseba iz 1. do 4. točke tega odstavka delež, večji od 50 odstotkov.

Navedeno ne velja v primeru prodaje predkupnemu upravičencu, ki v skladu z ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico in takšnemu predkupnemu upravičencu ni potrebno predložiti izjave, da ni ovir za sklenitev prodajne pogodbe iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP.

c) Zastopniki pravnih oseb morajo pred pričetkom dražbe predložiti izpis iz sodnega ali poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 10 dni, pooblaščenca pa tudi pooblastilo za zastopanje. Fizične osebe se morajo pred dražbo izkazati z veljavnim osebnim dokumentom. Vse listine, ki jih predložijo udeleženci morajo biti sestavljene in prevedene v slovenski jezik.

d) Prodajno pogodbo, katere pripravo priskrbi upravitelj, podpišeta upravitelj in dražitelj, ki je na dražbi uspel, v prostorih stečajnega dolžnika oz. upravitelja, v roku treh delovnih dni po koncu dražbe, če se ne dogovorita za drugo mesto oz. način podpisa pogodbe.

e) Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, v roku iz točke a) ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine.

f) V primeru iz prejšnjega odstavka plačilo varščine velja za poplačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine.

g) Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve pogodbe.

h) Rok za plačilo kupnine je 60 dni po sklenitvi prodajne pogodbe. Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev.

i) Stečajni dolžnik ne sme kupcu izročiti lastniške posesti prodanega premoženja ali opraviti drugih pravnih dejanj za prenos lastninske ali druge premoženjske pravice na kupca, dokler ta ne plača celotne kupnine. Kupec postane lastnik prodanega premoženja po plačilu celotne kupnine in po pravnomočnosti sklepa sodišča o izročitvi nepremičnine kupcu.

j) Stečajni dolžnik ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje (340. člen ZFPPIPP).

k) S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih na prodanem premoženju v skladu z 342. členom ZFPPIPP. Upravitelj bo po plačilu kupnine predlagal sodišču, da izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, ki bo podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in druge vpise po 89. členu v zvezi z 96. členom ZZK-1.

l) Vsi stroški in davki za prenos lastništva ter strošek sestave pogodbe niso vključeni v ceno in so obveznost kupca. Stroški priprave pogodbe so v višini veljavne odvetniške tarife.

### III.2. Pravila javne dražbe

a) Dražbo vodi upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu.

b) O poteku dražbe se vodi zapisnik.

c) Dražitelj je vezan na svojo ponudbo dokler ni podana višja ponudba.

- d) Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
- e) Po koncu dražbe voditelj dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel.
- f) Ugovore proti dražbenem postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.
- g) Ugovore reši stečajni upravitelj takoj.

#### **IV. Predkupni upravičenci**

Predkupnega upravičenca se obvešča o javni dražbi in poziva k pristopu k javni dražbi s tem, da plača varščino, kot je navedeno zgoraj.

1. predkupnega upravičenca se opozarja:

- da bo predkupna pravica prenehala, če je ne uveljavi tako, kot je določeno v 4. točki tega odstavka,

- če v naslednjem koraku dražbe cene ne sprejme noben dražitelj, se predkupnemu upravičencu ponudi, da premoženje kupi za ceno, ki jo je ponudil dražitelj, ki je v rednem koraku dražbe sprejel najvišjo ceno (v nadaljnjem besedilu: zadnji redni korak dražbe),

2. če predkupni upravičenec po zadnjem rednem koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno pravico:

- se dražba nadaljuje tako, da ima dražitelj, ki je uspel v zadnjem rednem koraku dražbe, pravico ponuditi višjo ceno v enem ali več izrednih korakih dražbe, in predkupni upravičenec ponovno uveljaviti predkupno pravico za višjo ceno v vsakem od teh izrednih korakih dražbe, in

- se dražba konča, ko bodisi dražitelj odstopi od nadaljnje dražbe bodisi predkupni upravičenec za ceno, ki jo ponudi dražitelj v zadnjem izrednem koraku dražbe, ne uveljavi predkupne pravice,

3. če predkupni upravičenec po koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno pravico, in po tem koraku dražitelj odstopi od nadaljnje dražbe:

- se za sklenitev prodajne pogodbe smiselno uporabljajo šesti do deveti odstavek 334. člena ZFPPIPP,

- mora predkupni upravičenec celotno kupnino plačati v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe.

4. lahko predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico tako, da:

- plača varščino za udeležbo na dražbi,

- na dražbi izjavi, da uveljavlja predkupno pravico, in

- podpiše prodajno pogodbo in plača celotno kupnino v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe.

#### **V. Ogled nepremičnine**

Ogled nepremičnine je mogoč po predhodni najavi na elektronski naslov [tajnistvo@palmar.si](mailto:tajnistvo@palmar.si).

S spoštovanjem,

Mag. Matjaž Nanut, l.r., stečajni upravitelj

