



Številka: 478-203/2021-25

Datum: 13. 4. 2023

Na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDLSL-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 5. redni seji dne 13. 4. 2023 sprejel:

#### S K L E P

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglašaja z osnutkom besedila pravnega posla v vrednosti nad 500.000 € iz priloge 1, za nakup nepremičnin- nepozidanih zemljišč skupne površine 155.421 m<sup>2</sup> od Republike Slovenije, parc. št. 1112, parc. št. 1087/2, parc. št. 1117/1, parc. št. 2816/6, parc. št. 1082/3, parc. št. 1077/7, parc. št. 1077/9 vse k.o. 2391 Vipavski Križ in parc. št. 920/1, parc. št. 922, parc. št. 924, parc. št. 927/1, parc. št. 927/2 vse k.o. 2381 Lokavec, za skupno kupnino do 1.119.224,00 EUR in 22% DDV.

Tadej Beočanin  
župan

**Priloga 1 k sklepu Občinskega sveta Občine Ajdovščina, št. 478-203/2021 (soglasje k pravnemu poslu nad 500.000 EUR)**

**PRODAJNA POGODBA (OSNUTEK!)**

ki jo dogovorita in skleneta:

**Republika Slovenija, Vlada Republike Slovenije, zanjo Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana**, ki ga zastopa Marjan Šarec, minister  
Matična številka: 5854814000  
ID številka za DDV: SI 17659957  
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

**Občina Ajdovščina, Cesta 5.maja 6/a, Ajdovščina**, ki jo zastopa Tadej Beočanin, župan  
Matična številka: 5879914000  
ID številka za DDV: SI 51533251  
(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):
  - parcela **1077/7**, v izmeri 12092 m<sup>2</sup> (ID 7295601), parcela **1077/9**, v izmeri 1460 m<sup>2</sup> (ID 7295599), parcela **1082/3**, v izmeri 34099 m<sup>2</sup> (ID 7295592), parcela **1087/2**, v izmeri 16076 m<sup>2</sup> (ID 6735090), parcela **1112**, v izmeri 20945 m<sup>2</sup> (ID 181751), parcela **1117/1**, v izmeri 2857 m<sup>2</sup> (ID 6735089), parcela **2816/6**, v izmeri 1354 m<sup>2</sup> (ID 6735085), vse v katastrski občini 2391 Vipavski Križ, parcela **920/1**, v izmeri 9416 m<sup>2</sup> (ID 5932446), parcela **922**, v izmeri 9157 m<sup>2</sup> (ID 5178609), parcela **924**, v izmeri 11912 m<sup>2</sup> (ID 3163648), parcela **927/1**, v izmeri 35945 m<sup>2</sup> (ID 5932490), parcela **927/2**, v izmeri 108 m<sup>2</sup> (ID 5932494), vse katastrski občini 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 iz prejšnje alineje tega člena,
- 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;
- je na podlagi Sklepa Vlade RS o določitvi skupne vrednosti razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2023, št. 47800-16/2022/4, z dne 15.12.2022, prodajalec seznanil pristojno ministrstvo o prodaji nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, z napovedjo o sklenitvi pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem (dopis, št. 478-73/2021-55, z dne 09. 01. 2023),

- na podlagi 1. odst. 29. člena ZSPDSLS-1 pravni posel s stvarnim premoženjem sklone predstojnik upravljavca, v tem primeru minister;
- je skladno z 29. členom ZSPDSLS-1 Občinski svet Občine Ajdovščina dne \_\_\_\_\_ podal soglasje k osnutku besedila pravnega posla, ki se sklepa s to pogodbo, ker gre za pravni posel, v vrednosti nad 500.000 EUR,
- je bilo za navedena zemljišča iz 1. alineje tega člena izdelano cenilno poročilo o vrednosti nepremičnin, z dne 3.3.2023, ki ga je izdelala pooblaščena 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. 3512-531/2022-2, z dne 3.1.2023, razvidno, da so zemljišča, parcele: 1082/3, 1087/2, 1112, 1117/1, 2816/6, 1077/7, 1077/9, vse v katastrski občini 2391 Vipavski Križ, in parcele: 920/1, 922, 924, 927/1, 927/2, vse v katastrski občini 2381 Lokavec, po osnovni namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča, po nazivu namenske rabe pa so opredeljena kot letališča (PL),
- je bila v skladu z drugim odstavkom 52. in 54. člena 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 Državno odvetništvo RS, z dopisom, št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, podalo pravno mnenje na osnutek prodajne pogodbe skladno z 2. odstavkom 25. člena Zakon o državnem odvetništvu (Uradni list RS, št. 23/17),
- je dne \_\_\_\_\_ kupec, v predpisanem roku posređoval 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:

- parcela **1077/7**, v izmeri 12092 m<sup>2</sup> (ID 7295601), parcela **1077/9**, v izmeri 1460 m<sup>2</sup> (ID 7295599), parcela **1082/3**, v izmeri 34099 m<sup>2</sup> (ID 7295592), parcela **1087/2**, v izmeri 16076 m<sup>2</sup> (ID 6735090), parcela **1112**, v izmeri 20945 m<sup>2</sup> (ID 181751), parcela **1117/1**, v izmeri 2857 m<sup>2</sup> (ID 6735089), parcela **2816/6**, v izmeri 1354 m<sup>2</sup> (ID 6735085), vse v katastrski občini 2391 Vipavski Križ,
- parcela **920/1**, v izmeri 9416 m<sup>2</sup> (ID 5932446), parcela **922**, v izmeri 9157 m<sup>2</sup> (ID 5178609), parcela **924**, v izmeri 11912 m<sup>2</sup> (ID 3163648), parcela **927/1**, v izmeri 35945 m<sup>2</sup> (ID 5932490), parcela **927/2**, v izmeri 108 m<sup>2</sup> (ID 5932494), vse katastrski občini 2381 Lokavec.

### 3. člen

Prodajalec proda nepremičnine iz 2. člena te pogodbe, kupec pa kupi in sprejme nepremičnine v last in posest po podpisu obeh pogodbenih strank, overitvijo podpisa prodajalca pri notarju, plačilom celotne kupnine in vpisom v zemljiško knjigo.

## Kupnina in način plačila

#### 4. člen

Prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnine za kupnino 1.119.244,00 EUR, ki z vključenim 22% DDV, v višini 246.233,68 EUR, znaša:

**1.365.477,68 EUR**

(z besedo: milijontristopetinšestdesettisočštiristososedeminsedemdeset evrov 68/100)

Kupec bo kupnino z vključenim DDV poravnal v 30 dneh po prejemu e-računa, ki ga bo izstavilo Ministrstvo za obrambo takoj po sklenitvi pogodbe, na transakcijski račun št. SI 56 0110 0637 0191 114.

Če kupec ne plača kupnine v roku iz drugega odstavka, se šteje pogodba za razvezano po samem zakonu.

#### 5. člen

Stroške overitve podpisa prodajalca na pogodbi in zemljiškoknjižnem dovolilu, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo in morebitne druge stroške v zvezi z realizacijo te pogodbe v celoti plača kupec.

Vsaka stranka lahko poda predlog za vknjižbo nepremičnin v zemljiško knjigo.

Kupec se zaveže, da bo v katastru nepremičnin uredil vpis novega upravljavca nepremičnin pred zapisniško primopredajo nepremičnin.

#### 6. člen

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

»Prodajalec Republika Slovenija, zanjo Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, matična številka; 5854814000, ki ga zastopa Marjan Šarec, minister, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah:

- parcela 1077/7, v izmeri 12092 m<sup>2</sup> (ID 7295601), parcela 1077/9, v izmeri 1460 m<sup>2</sup> (ID 7295599), parcela 1082/3, v izmeri 34099 m<sup>2</sup> (ID 7295592), parcela 1087/2, v izmeri 16076 m<sup>2</sup> (ID 6735090), parcela 1112, v izmeri 20945 m<sup>2</sup> (ID 181751), parcela 1117/1, v izmeri 2857 m<sup>2</sup> (ID 6735089), parcela 2816/6, v izmeri 1354 m<sup>2</sup> (ID 6735085), vse v katastrski občini 2391 Vipavski Križ, parcela 920/1, v izmeri 9416 m<sup>2</sup> (ID 5932446), parcela 922, v izmeri 9157 m<sup>2</sup> (ID 5178609), parcela 924, v izmeri 11912 m<sup>2</sup> (ID 3163648), parcela 927/1, v izmeri 35945 m<sup>2</sup> (ID 5932490), parcela 927/2, v izmeri 108 m<sup>2</sup> (ID 5932494), vse katastrski občini 2381 Lokavec,

vnjži lastninska pravica v korist imetnika:

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

Matična številka: 5879914000

do celote (1/1)«

#### 7. člen

Pogodbene 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 in katastrsko stanje nepremičnin.

Prodajalec izroči kupcu nepremičnine po plačilu kupnine in notarski overitvi pogodbe ter podpisu primopredajnega zapisnika.

## 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.

Spremembe in dopolnitve k pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki.

Pogodbeni stranki bosta izvedli zapisniško primopredajo nepremičnin.

### 11. člen

Ta pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka en (1) izvod, en (1) izvod je za FURS, overjen izvod je potrebe vknjižbe v zemljiško knjigo.

Pogodba prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

št.  
datum:

št.:  
datum:

PRODAJALEC  
Republika Slovenija  
Ministrstvo za obrambo  
**Marjan Šarec**  
minister

KUPEC  
**Občina Ajdovščina**  
**Tadej Beočanin**  
župan



Številka: 478-64/2023-2

Datum: 13. 4. 2023

Na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDLS-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 5. redni seji dne 13. 4. 2023 sprejel:

#### 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 prodajo nepremičnin- stavbnih zemljišč skupne površine 6.873 m<sup>2</sup>, v k.o. 2392 Ajdovščina: parc. št. 1918/1, parc. št. 1918/3, parc. št. 1918/4, parc. št. 1918/7, parc. št. 1918/8, parc. št. 1918/5, parc. št. 1918/6, parc. št. 1824/12, parc. št. 1825/4, parc. št. 1912/15, parc. št. 1918/13, parc. št. 1790/3, parc. št. 1790/4, parc. št. 1791/9, parc. št. 1791/10, parc. št. 1791/11, parc. št. 1791/12, parc. št. 1791/13, parc. št. 1791/14, parc. št. 1791/15, 1917/4, v k.o. 2391 Vipavski Križ: parc. št. 3535/31 in parc. št. 3721/5, za kupnino, doseženo na javni dražbi, ki znaša najmanj izklicno vrednosti 529.221 EUR in davek, ki ga je dolžan poravnati kupec.

Tadej Beočanin  
župan

**Priloga 1 k sklepu Občinskega sveta Občine Ajdovščina, št. 478-64/2023 (soglasje k pravnemu poslu nad 500.000 EUR)**

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

in

*FIRMA*, s kratkim imenom *SKRAJŠANA FIRMA*  
*Naslov HŠ, PŠ POŠTA*, ki ga zastopa direktor/ica *Ime in Priimek*  
matična številka: *XXXXXXXX000*, davčna številka: *SI XXXXXXX*  
kot kupec,

skleneta naslednjo:

**PRODAJNO POGODBO št. 478-64/2023**

1. člen (uvodna določila)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Ajdovščina lastnica nepremičnin, stavbnih zemljišč na območju zahodnega dela OC TALE;
- da je Občina Ajdovščina dne *XX. X. 2023* izvedla javno dražbo za prodajo nepremičnin, ki je bila dne *XX. X. 2023* 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, ki je tudi izpolnjeval vse dražbene pogoje in ponudil kupnino v višini neto *XXX.XXX* € (najmanj 529.221 €), na katero je upoštevajoč pogoje razpisne dokumentacije za javno dražbo, dolžan poravnati še ustrezen davek;
- da je Občina Ajdovščina v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2023 in 2024 predvidela prodajo nepremičnin na območju OC Tale (v prilogi 2, poglavje 2, podpoglavje 2.1, pod zap. št. 72).

2. člen (predmet pogodbe in kupnina)

Občina Ajdovščina proda nepremičnine :

v k.o. 2392 Ajdovščina: parc. št. 1918/1, parc. št. 1918/3, parc. št. 1918/4, parc. št. 1918/7, parc. št. 1918/8, parc. št. 1918/5, parc. št. 1918/6, parc. št. 1824/12, parc. št. 1825/4, parc. št. 1912/15, parc. št. 1918/13, parc. št. 1790/3, parc. št. 1790/4, parc. št. 1791/9, parc. št. 1791/10, parc. št. 1791/11, parc. št. 1791/12, parc. št. 1791/13, parc. št. 1791/14, parc. št. 1791/15, 1917/4;

in

v k.o. 2391 Vipavski Križ: parc. št. 3535/31 in parc. št. 3721/5;

vse v celoti (delež 1/1), po ceni, ki je bila dosežena na javni dražbi dne X. X. 2023, to je XXX.XXX € neto in davek, kupec *SKRAJŠANA FIRMA* pa te nepremičnine kupi in se 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, čiščenja, odvoza materiala in ureditve zemljišča. 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.

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 nepremičnino prodaja (gl. še 5 člen).

### 3. člen (plačilo kupnine in davka)



Kupnina za nepremičnine, ki so predmet prodaje po tej pogodbi je bila dosežena na javni dražbi, iz znaša XXX.XXX € neto. Nepremičnine so pretežno (izjema opredeljena v nadaljevanju) nepozidana stavbna zemljišča in se v zvezi s prodajo obračuna 22% DDV, ki ga je dolžan poravnati kupec.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da nepremičnini parc. št. 3721/5 in parc. št. 1917/4 obe k.o. 2392 Ajdovščina predstavljata pozidano stavbno zemljišče (objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerem je objekt- meteorni odvodnik) ter da je dvoletni rok od začetka uporabe objekta 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). V povezavi z določili 45. člena ZDDV-1 o pravici do izbire pri obdavčitvi transakcij v zvezi z nepremičninami, se pogodbeni stranki dogovorita, da se bo pri prodaji teh nepremičnin po tej pogodbi obračunal DDV po predpisani stopnji in z mehanizmom obrnjene davčne obveznosti skladno z določilom 76.a člena ZDDV-1. V tej zvezi obe pogodbeni stranki druga drugi jamčita, da sta davčni zavezanki s pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV.

Pogodbeni stranki se vsaka zase zavezujeta, da, v kolikor ne bi izpolnila svojih obveznosti po tem členu in bi to imelo za posledico, da od prodaje pogodbenega predmeta ne bi bil obračunan DDV in/ali da bi zaradi prodaje pogodbenega predmeta nastala obveznost plačila drugega davka (npr. davka na promet nepremičnin), bo stranka, ki te svoje obveznosti ni izpolnila, sama plačala tak drug davek in bo drugi stranki povrnila vso škodo oz. stroške, ki bi ji zaradi tega nastali.

Nadalje je pogodbenima strankama znano, da se tudi na več drugih parcel nahajajo objekti-komunalni vodi (plinovod, fekalna kanalizacija...) v zvezi s katerimi je ustanovljena nepravna stvarna služnost oz. obstoji dogovor (6. člen) o ustanovitvi le te. Iz navedenega izhaja, da se s prodajo teh parcel ne prenaša pravica do razpolaganja z objekti na teh parcelah in se za potrebe obdavčitve šteje, da se je predmet prometa nepozidano stavbno zemljišče, ki zapade pod obračun DDV.

Glede na obseg predmeta prodaje, to je skupno 6.873 m<sup>2</sup>, in dogovor o obdavčitvi zgoraj, kupnina na posamično parcelo odpade kot sledi:

| Zap. št. | Šifra katastrske občine | Parc. št. | Površina v m <sup>2</sup> | Neto kupnina v € | 22% DDV v € | Bruto znesek kupnine v € |
|----------|-------------------------|-----------|---------------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| 1        | 2392                    | 1918/1    | 36                        |                  |             |                          |
| 2        | 2392                    | 1918/3    | 146                       |                  |             |                          |
| 3        | 2392                    | 1918/4    | 34                        |                  |             |                          |
| 4        | 2392                    | 1918/7    | 28                        |                  |             |                          |
| 5        | 2392                    | 1918/8    | 4                         |                  |             |                          |
| 6        | 2392                    | 1918/5    | 16                        |                  |             |                          |
| 7        | 2392                    | 1918/6    | 22                        |                  |             |                          |

|    |        |             |      |  |                       |                     |
|----|--------|-------------|------|--|-----------------------|---------------------|
| 8  | 2392   | 1824/12     | 103  |  |                       |                     |
| 9  | 2392   | 1825/4      | 22   |  |                       |                     |
| 10 | 2392   | 1912/15     | 94   |  |                       |                     |
| 11 | 2392   | 1918/13     | 226  |  |                       |                     |
| 12 | 2392   | 1790/3      | 420  |  |                       |                     |
| 13 | 2392   | 1790/4      | 19   |  |                       |                     |
| 14 | 2392   | 1791/9      | 662  |  |                       |                     |
| 15 | 2392   | 1791/10     | 337  |  |                       |                     |
| 16 | 2392   | 1791/11     | 177  |  |                       |                     |
| 17 | 2392   | 1791/12     | 943  |  |                       |                     |
| 18 | 2392   | 1791/13     | 1433 |  |                       |                     |
| 19 | 2392   | 1791/14     | 432  |  |                       |                     |
| 20 | 2392   | 1791/15     | 315  |  |                       |                     |
| 21 | 2392   | 1917/4      | 597  |  | *obračuna<br>ga kupec | Enak neto<br>znesku |
| 22 | 2391   | 3535/31     | 516  |  |                       |                     |
| 23 | 2391   | 3721/5      | 291  |  | *obračuna<br>ga kupec | Enak neto<br>znesku |
|    | Skupaj | (23 parcel) | 6873 |  |                       |                     |

Znesek kupnine 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 XXXXX € ki jo je kupec vplačal dne XX. X. 2023, tako da je kupec končno dolžan prodajalcu **SKUPAJ ZA PLAČILO** še **XXXXXXXX €**.

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 8 dneh po prejemu celotne kupnine (3. člen) izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca ter ga izročil notarju, o čemer bo kupca obvestil. Šteje se, da se s tem izroči pogodbeni predmet kupcu v posest, o čemer pogodbeni stranki podpišeta tudi primopredajni zapisnik. Kupec se zaveže pri notarju, izbranem s strani prodajalca, v roku 3-dni od prejema obvestila urediti overitev podpisa in predlagati vknjižbo lastninske pravice v svojo korist poravnati notarske stroške v zvezi s tem.

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

Prodajalec zagotavlja, da so bili vsi davki in prispevki s pripadki, ki so povezani s pogodbenim predmetom plačani v celoti oziroma da bo poravnal vse do primopredaje zapadle kot tudi znane, vendar še nezapadle obveznosti.

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 predlog vknjižbe lastninske pravice v svojo korist. Slednje se zaradi takojšnjega predloga za vknjižbo odkupne pravice (5. člen) napravi pri notarju. Stroške predloga vknjižbe odkupne pravice v korist Občine Ajdovščina poravna slednja.

Morebitne stroške v zvezi s spremembo ali izbrisom odkupne pravice na podlagi izbrisnega dovolila, nosi kupec oz. vsakokratni lastnik zemljišč. Izbris odkupne pravice po izpolnitvi namena nakupa (opravljanje dejavnosti, gl. 5. člen), se izvede na pisno pobudo kupca, ki jo naslovi na naslov prodajalca. Slednji po preveritvi pogojev izda zemljiškoknjižno dovolilo.

## 5. člen (odkupna pravica)

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, se prodajajo za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo nepremičnin za izgradnjo objekta za gospodarsko rabo.

Pogodbeni stranki soglašata, da se s to pogodbo za nepremičnine, ki so s to pogodbo prodane kupcu, 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.

FIRMA d.o.o. in Občina Ajdovščina ustanavljata odkupno pravico. Odkupna pravica se ustanovi za nedoločen čas, na njeni podlagi je lastnik nepremičnin v k.o. 2392 Ajdovščina: parc. št. 1918/1, parc. št. 1918/3, parc. št. 1918/4, parc. št. 1918/7, parc. št. 1918/8, parc. št. 1918/5, parc. št. 1918/6, parc. št. 1824/12, parc. št. 1825/4, parc. št. 1912/15, parc. št. 1918/13, parc. št. 1790/3, parc. št. 1790/4, parc. št. 1791/9, parc. št. 1791/10, parc. št. 1791/11, parc. št. 1791/12, parc. št. 1791/13, parc. št. 1791/14, parc. št. 1791/15, parc. št. 1917/4 in v k.o. 2391 Vipavski Križ: parc. št. 3535/31 in parc. št. 3721/5; posamično parcelo, nekatere ali vse skupaj

dolžan na prvi poziv Občine Ajdovščina slednji prodati nazaj, po enaki neto ceni za m<sup>2</sup>, kot je bila prodana na podlagi dražbe dne X. X. 2023, ki se je vodila pod opravilno št. 478-64/2023.

Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če lastnik ali investitor gradnje najkasneje v šestih (6) mesecih od sklenitve prodajne pogodbe ne poda vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt oz. v treh (3) mesecih po nastopu pravnomočnosti gradbenega dovoljenja ne prične z gradnjo oz. v osemnajstih (18) mesecih po nastopu gradbenega dovoljenja ne zaključi gradnje objekta, namenjenega gospodarski rabi. Nadalje si Občina pridržuje uveljavljati odkupno pravico za primer, da kupec v osemnajstih (18) po nastopu gradbenega dovoljenja ni izvršil zavez iz prvega oz. drugega odstavka 6. člena te pogodbe.

V primeru, da je ob odločitvi Občine Ajdovščina za uveljavljane odkupne pravice na nepremičnini zgrajen objekt oz. njegov del, 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 nepremičnino prodala na dražbi dne X. X. 2023. Če vrednost zemljišča + objekta določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene, po kateri je bila prodana nepremičnina v okviru omenjene dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišča, dosežene na dražbi dne X. X. 2023. V primeru, da gre za delno zgrajeni objekt prestavljen meteorni odvodnik (6. člen), določba o določitvi vrednosti delno zgrajenega objekta ne velja in je odkupna cena enaka vrednosti zemljišč.

Odkupna pravica se vknjiži v zemljiško knjigo.

*FIRMA d.o.o., Naslov HŠ, PŠ Pošta, MŠ: XXXXXXXX000*

zase in za svoje pravne naslednike izrecno in brezpogojno soglaša in dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri nepremičninah v njegovi lasti:

*SEZNAM, 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. 478-64/2023 «

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

#### 6. člen (zaveza o ustanovitvi služnosti in soglasje k prestavitvi)

Kupec po tej pogodbi se zavezuje, da bo na prvi poziv Občine Ajdovščina, sklenil pogodbo o ustanovitvi neodplačne služnosti, s katero bosta ustanovila služnost(i) za potek, obnovo in vzdrževanje komunalnih vodov in meteornege odvodnika, ki že potekajo v/na površinah, predmetu te pogodbe in so v upravljanju Občine Ajdovščina.

Občina Ajdovščina soglaša, da lahko kupec v roku, predvidenem za dokončanje objekta (kot je opredeljeno v določbi o odkupni pravici), komunalne vode in meteorni odvodnik tudi prestavi, ob sledečih zavezah:

- kupec sam nosi vse stroške prestativte;
- prestativte se sme izvesti na zahod in jug s to pogodbo kupljenih površin;
- pri projektiranju prestativte je kupec dolžan vključiti in upoštevati Občino kot mnenjedajalca.
- po izvedbi prestativte meteornega odvodnika , je dolžan kupec Občini nov meteorni odvodnik z zemljiščem po katerem bo potekal, prodati Občini, na njen prvi poziv, po ceni za m<sup>2</sup>, ki jo je plačal za zemljišča po tej pogodbi. Stroške parcelacije nosi kupec;
- po prestativti drugih komunalnih vodov (ne meteornega odvodnika) je dolžan skleniti z Občino Ajdovščina pogodbo o ustanovitvi služnosti, kot izhaja iz prvega odstavka tega člena oz. ustrezno pogodbo, iz katere bo izhajalo, da gre za objekt v lasti Občine.

#### 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 Vida Šuštar, 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: 478-64/2023

Datum:

Številka:

Datum:

Občina Ajdovščina  
župan Tadej Beočanin

*SKRAJŠANA FIRMA*  
direktor/ica *Ime in Priimek*