

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

Datum: 17. 6. 2019

## **OBČINSKI SVET**

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

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor, Vida Šuštar  
PRISTOJNO DELOVNO TELO Odbor za finance in premoženjske zadeve  
OBČINSKEGA SVETA:

**1. Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 7. redni seji dne 27. 6. 2019 obravnava in sprejme :**

### **PREDLOG SKLEPA:**

Na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; 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 7. redni seji dne 27. 6. 2019 sprejel naslednji

### **SKLEP**

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglaša z osnutkom besedila pravnega posla prodaje nepremičnin na območju OPPN RIBNIK SB2, ki se vodi pod številko zadeve 478-102/2019, kot izhaja iz Priloge 1 tega sklepa.

**ŽUPAN**  
**Tadej Beočanin, l. r.**

Številka: 478-102/2019  
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, 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 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 poslovnikom občinskega sveta, odbori obravnavajo zadeve iz pristojnosti občinskega sveta in dajejo občinskemu svetu mnenja in predloge. Skladno z 62. členom poslovnika odbor 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 veljavnem Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2019 predvideno prodajo nepremičnin na območju OPPN RIBNIK SB2 v k.o. 2380 Šturje za gradnjo večstanovanjskih objektov in pripadajoče infrastrukture, in sicer v okviru PRILOGE 2, poglavja 2, podpoglavja 2.1.. Nepremičnine v naravi predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča.

Občina želi prodati nepremičnine kupcu, ki bo imel resen namen na njih zgraditi večstanovanjske stavbe in manjkajočo javno komunalno infrastrukturo, v krajšem časovnem obdobju oz. obdobju, usklajenem z občino.

Glede na površino nepremičnin in njihovo ocenjeno vrednost iz maja 2018 (v izdelavi je nova cenitev), je verjetno, da bo izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presegala 500.000 eurov, zaradi česar je potrebno k osnutku besedila pravnega posla pridobiti soglasje občinskega sveta pred javno objavo prodaje.

Priloženi osnutek vsebuje način določitve bistvenih sestavin prodajnega posla (v večji meri določeno z ZSPDSLS-1) in bo povzet v prodajno pogodbo. Možna bodo manjša odstopanja, dodatki, vsi pa v luči gospodarnega ravnanja občine in čim boljšega zavarovanja za uspešno realizacijo prodajnega posla in dosego namena glede izgradnje večstanovanjskih zgradb.

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

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

**ŽUPAN**  
**Tadej Beočanin, l. r.**

**OSNUTEK BESEDILA PRAVNEGA POSLA PRODAJE NEPREMIČNIN NA OBMOČJU OPPN RIBNIK SB 2, KI SE VODI POD ŠTEVILKO ZADEVE 478-102/2019**

**STRANKI POSLA:** Poleg Občine Ajdovščina, kot prodajalca, bo stranka posla za posamičen predmet prodaje na strani kupca subjekt, ki bo izpolnjeval razpisne pogoje in ki bo najboljši ponudnik v postopku prodaje, ki ga bo izvedla Občina Ajdovščina: v postopku javne dražbe (ponudnik z najvišjo ceno) ali javnega zbiranja ponudb (poleg cene so določeni tudi drugi kriteriji, s katerimi lahko Občina pridobi najboljšega kupca za namen, za katerega se nepremičnine prodajajo).

**PREDMET PRODAJE:**

Nepremičnine, ki bodo predmet prodaje, so trenutno v geodetskem postopku ureditev mej oz. parcelacije. Znale so že nove oznake in velikost parcel, prodajna pogodba se bo sklenila oz. zemljiškoknjižno dovolilo se bo izdalo po pravnomočnosti geodetskega postopka, torej bodo nekatere nepremičnine označene z novimi oznakami.

Predmet prodaje se prodaja po načelu videno-kupljeno, z izključeno odgovornostjo Občine Ajdovščina za pravne in stvarnem napake.

	bodoče oznake (k.o. 2380 Šturje)	Površina parcel	trenutno veljavne oznake (k.o. 2380 Šturje)	ocenjena vrednost (maj 2018), 55€/m2
<b>SKLOP 1</b>				406230
<b>Z1 in Z2</b>				
	1449/1	4634	1449/1	
	1446/3	61	1446/3	
	1656/10	321	1656/3	
	1443/1	1653	del 1443	
	1436/6	270	del 1436/1	
	1436/7	447	del 1436/3	
skupaj površina:	<b>7386</b>			
<b>SKLOP 2</b>				343695
<b>M1 in M2</b>				
	1436/4	686	del 1436/1	
	1428/8	3999	1428/8	
	1428/7	1397	1428/7	
	4728/9	167	del 1428/6	
skupaj površina:	<b>6249</b>			
<b>SKLOP 3</b>				644160
<b>S1-S5</b>				
	1395/1	2225	del 1395	
	1393/2	1365	1393/2	
	1393/4	1171	del 1393/1	
	1391/1	857	del 1391	
	1387/4	2712	del 1387/1	
	1390/3	1150	del 1390/1	
	1387/6	2232	del 1387/2	
skupaj površina:	<b>11712</b>			



Rumeno: sklop 1, oranžno: sklop 2, zeleno: sklop 3

### **PRODAJNA CENA**

Prodajna cena bo cena, ki jo bo ponudil najboljši ponudnik (v javni dražbi najvišja ponujena cena, v postopku javnega zbiranja ponudb cena najugodnejšega ponudnika), pri čemer ponujena cena ne bo veljavna, v kolikor bo nižja od razpisane najnižje izklicne cene (v postopku javne dražbe) oz. od razpisane izhodiščne cene (javno zbiranje ponudb), pri čemer ti vrednosti ne bosta nižji od ocenjene vrednosti sodno zapriseženega cenilca. Na tako določen znesek bo kupec dolžan poravnati še 22% davek na dodano vrednost (DDV). Skupno kupnino (zmanjšano za varščino vplačano v fazi postopka prodaje) bo dolžan kupec plačati na podlagi izdanega računa, z valuto, ki ne bo daljša od 30 dni. Plačilo kupnine je bistvena sestavina posla.

### **ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO, PREDLOG ZA VKNJIZBO LASTNINSKE PRAVICE IN POSEST**

Zemljiškoknjizno dovolilo bo izdala Občina šele po prejemu celotne kupnine, enako velja glede izročitve posesti. Predlog za vknjižbo lastninske pravice bo podano pri notarju, ki ga izbere Občina Ajdovščina, slednja tudi razpolaga z dokumentacijo in predlogom vse do pravnomočne vknjižbe.

Notarske stroške glede vknjižbe lastninske pravice bo nosil kupec.

### **DRUGA DOLOČILA OB PRODAJI (ODKUPNA PRAVICA, NAMERA SKLENITVE POGODBE O OPREMLJANJU)**

Namen prodaje Občine Ajdovščina je ta, da bo kupec nepremičnin na njih zagotovil izgradnjo večstanovanjskih zgradb, in to čim prej oz. v določenih časovnih obdobjih, ki bodo sprejemljivi/usklajeni z občino. Glede na veljavne prostorske akte gradnja drugih objektov ni mogoča, želi pa Občina preprečiti morebitne špekulativne nakupe, zato bo v prodajno pogodbo vključila tudi določene varovalne klavzule, v kolikor so lahko del tovrstnega posla (Občina s kupcem ne vstopa v javno-zasebno partnerstvo), in sicer se bo v prodajni pogodbi določila odkupna pravica Občine Ajdovščina oz. določilo s težo predpogodbe o ustanovitvi le-te. Namen odkupne pravice je ta, da si Občina zagotovi možnost odkupa prodanih zemljišč nazaj – kupec bo dolžan na prvi poziv Občine slednji prodati zemljišča nazaj, če bo nastopila situacija, da kupec v določenem roku ne bo pridobil gradbenega

dovoljenja za gradnjo ali ne bo v določenem roku pričel z gradnjo ali v določenem roku ne bo pridobil uporabnega dovoljenja za gradnjo oz. če bodo izpolnjenih drugi pogoji. V odkupni pravici se določi tudi cena odkupa oz. način določitve le-te in morebitne druge okoliščine.

Nadaljnji namen Občine Ajdovščina je ta, da izgradnjo javne infrastrukture, ki bo potrebna za izgradnjo večstanovanjskih stavb zagotovi kupec- investitor večstanovanjske gradnje, zato bo v prodajno pogodbo vključena tudi namera ali določilo s težo predpogodbe o sklenitvi pogodbe o opremljanju.

Pogodba bo vsebovala tudi z zakonom predpisano protikorupcijsko klavzulo, dogovor sporazumnem reševanju sporov, o krajevni pristojnosti sodišča v primeru spora po sedežu prodajalca.

**ŽUPAN**  
**Tadej Beočanin, l. r.**