



OBČINA AJDOVŠČINA
Občinski svet

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

Številka: 478-102/2019-8
Datum: 27. 6. 2019

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
	SKLOP 1			406230
	Z1 in Z2			
	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:	7386			
	SKLOP 2			343695
	M1 in M2			
	1436/4	686	del 1436/1	
	1428/8	3999	1428/8	
	1428/7	1397	1428/7	
	4728/9	167	del 1428/6	
skupaj površina:	6249			
	SKLOP 3			644160
	S1-S5			
	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:	11712			



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.

ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO, PREDLOG ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE IN POSEST

Zemljiškoknjižno 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