



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

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 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 79/2022), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 8. redni seji dne 21. 9. 2023 naslednji sklep:

SKLEP

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglašaja z osnutkom besedila pravnega posla v vrednosti nad 500.000 € iz priloge 1, za nakup nepremičnin parc. št. 702/1, parc. št. 702/2, parc. št. 714, parc. št. 715, parc. št. 718/1, parc. št. 718/2, vse k.o. 2385 Gojače, skupaj površine 18.281m² za skupno kupnino 712.959 € in davek.

Številka: 478-15/2023-4

Datum: 21. 9. 2023

Tadej Beočanin

župan

PRILOGA 1

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina
ki jo zastopa župan Tadej Beočanin kot kupec,
matična številka: 5879914000, davčna številka: SI 51533251,
račun 01201-010001459

in

Ime Priimek, Naslov HŠ, PŠ Pošta
EMŠO: XXXXXXXXXXXXXXX, kot prodajalec

skleneta naslednjo:

PRODAJNO POGODBO št. 478-15/2023

1. člen (uvodna določila)

Pogodbeni stranki sklepata uvodoma ugotavljata:

- da je Ime in Priimek lastnik nepremičnin parc. št. 702/1, parc. št. 702/2, parc. št. 714, parc. št. 715 in parc. št. 718/1, vse k.o. 2385 Gojače;
- da je Občina Ajdovščina zaradi lege zgornjih parcel na območju OC Gojače oz. neposredno ob njej zainteresirana za njihov nakup, z namenom zagotovitve preskrbe s stavbnimi zemljišči in smotrne ureditve cone, nadalje pa zaradi zagotovitve izkoriščenosti cone in je nakup nepremičnin iz te pogodbe tudi predvidela v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2023 in 2024, v prilogi 1, točki 1.1., pod zap. št. 14.
- da sta se lastnik in župan Občine Ajdovščina ustno pogajala o prodajni ceni zemljišč, pri čemer je Ime in Priimek podal Občini ponudbo po ceni 45,00 €/m²; Občina je naročila cenitev, s katero so se zemljišča ovrednotila na 40,24 €/m², dosežena cena na podlagi ustnih pogajanj pa je 39,00 €/m²;
- da je Ime in Priimek parcele pripravljen prodati skupno in ne posamično, ker so med njimi po namenski rabi zemljišča po namenski rabi kmetijska oz. gozdna, pa zaradi česar se prodaja vrši skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih in je skladno z veljavnimi predpisi dne XX. XX. 2023 podal ponudbo za prodajo kmetijskih zemljišč, št. zadeve pri UE: XXXXXXXX,
- da je Občina Ajdovščina k osnutku te prodajne pogodbe, ki je skladna s ponudbo zgoraj, pridobila pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla, nato pa se prijavila na ponudbo;

2. člen (predmet pogodbe)

S to pogodbo prodajalec proda in se zaveže izročiti nepremičnine, tako da bo kupec na njih pridobil lastninsko pravico: vse k.o. 2385 Gojače: parc. št. 702/1, parc. št. 702/2, parc. št. 714, parc. št. 715, parc. št. 718/1 in parc. št. 718/2.

Kupec pa zgornje nepremičnine, ki so bremen proste, kupi ter se zanje zaveže poravnati s to pogodbo dogovorjeno kupnino.

3. člen (plačilo kupnine)

Pogodbeni stranki sta za nepremičnine – nepozidana stavbna zemljišča, dogovorili kupnino v višini 39€/m².

Prodajalec ima status kmeta in je zavezanec za DDV. Pogodbeni stranki se dogovorita, da se za nepremičnine pod zap. št. 1,2,5 in 6, ki sicer odpadejo pod oprostitev DDV skladno z 8. točko 44.člena ZDDV-1, uporabi določilo 45. in 76. člena ZDDV-1.

Za posamično parcelo znaša kupnina kot sledi:

	k.o. 2385					
zap. št.	parc. št.	površina v m ²	neto kupnina v €	22% DDV v € Obračuna OA	bruto kupnina v €	namenska raba
1	702/1	748	29.172	6417,84 Obračuna OA	35589,84	območja kmetijskih zemljišč, območja stavbnih zemljišč
2	702/2	65	2.535	557,7 Obračuna OA	3092,7	območja kmetijskih zemljišč, območja stavbnih zemljišč
3	714	10.164	396.396	87207,12	483603,12	območja stavbnih zemljišč
4	715	2.226	86.814	19099,08	105913,08	območja stavbnih zemljišč
5	718/1	4.805	187.395	41226,9 Obračuna OA	228621,9	območja kmetijskih zemljišč, območja stavbnih zemljišč
6	718/2	273	10.647	2342,34 Obračuna OA	12989,34	območja kmetijskih zemljišč
	skupaj	18281	712959	156851		

Kupec se za nepremičnine iz predhodnega odstavka zavezuje poravnati skupno vrednost kupnine 712.959 € in DDV, ki ga obračuna prodajalec v znesku 106.306,20 €, na podlagi izstavljenega e- računa s strani prodajalca, v roku 30 dni od njegovega prejema.

4. člen (plačilo davščin in druge zaveze)

Kupec se ne zavezuje poravnati morebitni davek na dobiček od prodaje parcel iz te pogodbe.

Kupec se zavezuje poravnati tudi notarske stroške overitve podpisa prodajalca in predlagati vknjižbo lastninske pravice v svojo korist.

5. člen (zemljiškoknjižno dovolilo, izročitev nepremičnin v posest)

Ime in Priimek, Naslov HŠ, PŠ Pošta, EMŠO: XXXXXXXXXXXXX izrecno in nepogojno soglaša in dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri nepremičninah, vknjiženih v njegovo last ID ZNAK:

1. parcela 2385 702/1
2. parcela 2385 702/2
3. parcela 2385 714
4. parcela 2385 715
5. parcela 2385 718/1
6. parcela 2385 718/2

vknjiži lastninska pravice v korist imetnika:

Občina Ajdovščina

Cesta 5. maja 6a

5270 Ajdovščina

MŠ: 5879914000

Delež: 1/1 (do celote)

Prodajalec se nepreklicno zavezuje overiti svoj podpis na tej pogodbi.

Z overitvijo podpisa prodajalca se šteje, da je predana posest nepremičnin kupcu, poseben primopredaji zapisnik se ne napravi.

6. 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.



OBČINA AJDOVŠČINA

Občinski svet

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

7. člen (končne določbe)

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.

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.

KUPEC:

PRODAJALEC :

Številka: 478-15/2023

Številka:

Datum:

Datum:

Občina Ajdovščina
župan Tadej Beočanin

Ime in Priimek



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 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 79/2022), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 8. redni seji dne 21. 9. 2023 naslednji sklep:

SKLEP

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglaša z osnutkom besedila pravnega posla v vrednosti nad 500.000 € iz priloge 1, za prodajo nepremičnin parc. št. 1670/28, parc. št. 1772/7, parc. št. parc. št. 1775/15 in parc. št. 1774/8, vse k.o. 2392 Ajdovščina, skupaj površine 8.374 m² za skupno kupnino najmanj 527.562 € in davek.

Številka: 478-128/2023-3

Datum: 21. 9. 2023

Tadej Beočanin
župan

PRILOGA 1

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 XXXXXXXX
kot kupec,

skleneta naslednjo:

PRODAJNO POGODBO št. 478-128/2023

1. člen (uvodna določila)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Ajdovščina lastnica nepremičnin, vse k.o. 2392 Ajdovščina:
 - parc. št. 1772/7 (4218 m²)
 - parc. št. 1775/15 (374 m²)
 - parc. št. 1670/28 (813 m²)
 - parc. št. 1774/8 (2969 m²)

ki se nahajajo na območju OC Rusne in so bremen proste;

- da je Občina Ajdovščina dne XX. X. 2023 izvedla javno dražbo za prodajo teh 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 527.562 €), na katero je upoštevalo pogoje razpisne dokumentacije za javno dražbo, dolžan poravnati še ustrezen davek;
- da je Občina Ajdovščina v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leti 2023 in 2024, predvidela prodajo tovrstnih nepremičnin (v prilogi 2, poglavje 2, podpoglavje 2.1, pod zap. št. 12 in 14).

2. člen (predmet pogodbe in kupnina)

Občina Ajdovščina proda nepremičnine, delež 1/1, vse k.o. 2392 Ajdovščina :

- parc. št. 1772/7 (4218 m²)

- parc. št. 1775/15 (374 m²)
- parc. št. 1670/28 (813 m²)
- parc. št. 1774/8 (2969 m²)

po ceni, ki je bila dosežena na javni dražbi dne XX. X. 2023, to je XXX.XXX € (najmanj 527.562 €) neto in davek, kupec FIRMA d.o.o. pa jih 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 neuskklajenosti 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 dne XX. X. 2023 in znaša:

Neto cena: XXX.XXX (najmanj 527.562 € , če cena za 1m²=63€/m² in je dosežena izklicna cena)

22% DDV: XXXXX €

Skupaj: XXX.XXX,XX

Znesek kupnine bo kupec poravnal na podlagi izdanega računa, v roku zavedenem na računu, ki bo 3 dni. Plačilo kupnine se zmanjša za že plačano varščino v višini 52.756,20 € (10% izklicne cene) ki jo je kupec vplačal dne XX. X. 2023, tako da je kupec končno dolžan prodajalcu SKUPAJ ZA PLAČILO še XXX.XXX € (XXX.XXX€ - 52.756,20 €).

(tabelarni prikaz porazdelitve cene na posamično parcelo)

Parcela	Površina	Neto	22% DDV	Bruto
k.o.	v m ²	v €	v €	v €
2392 Ajdovščina				
1772/7	4218			
1775/15	374			
1670/28	813			
1774/8	2969			
skupaj	8374			

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 zemljiškooknjižnim 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 zemljišča.

5. člen (odkupna pravica)

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

Pogodbeni stranki soglašata, da se s to pogodbo za nepremičnine, ki se s to pogodbo prodajo kupcu FIRMA d.o.o., 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 nepremičnin.

FIRMA d.o.o. in Občina Ajdovščina pri vsaki od kupljenih nepremičnin ustanovljata odkupno pravico. Odkupna pravica se ustanovi za nedoločen čas, na njeni podlagi je lastnik te nepremičnine, le to dolžan na prvi poziv Občine Ajdovščina slednji prodati nazaj, po enaki neto ceni, kot je bila prodana na podlagi dražbe dne XX. X. 2023, ki se je vodila pod opravilno št. 478-128/2023. Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če lastnik ali investitor gradnje v zvezi s kupljenimi zemljišči in predvideno gradnjo na njih:

- ne poda vloge za gradbeno dovoljenje do 30.6.2024;
- ne prične z gradnjo v šestih mesecih od pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja;
- ne pridobi uporabnega dovoljenja do 31. 12. 2026

V primeru, da je na nepremičnini že 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 XX. 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 XX. X. 2023.

Odkupna pravica se vknjiži v zemljiško knjigo.

imenom FIRMA d.o.o. Naslov HŠ, PŠ Pošta, matična številka: XXXXXXXX000, zase in za svoje pravne naslednike izrecno in brezpogojno soglaša in dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri nepremičninah v njegovi lasti:

- parc. št. 1772/7 k.o. 2392 Ajdovščina
- parc. št. 1775/15 k.o. 2392 Ajdovščina
- parc. št. 1670/28 k.o. 2392 Ajdovščina
- parc. št. 1774/8 k.o. 2392 Ajdovščina

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. 478-128/2023.«

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

6. 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.

7. 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.

8. 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: 478-128/2023

Datum:

Številka:

Datum:

Občina Ajdovščina
župan Tadej Beočanin

FIRMA d.o.o.
direktor Ime in Priimek