



OBČINA AJDOVŠČINA

**Župan**

Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina  
t / 05 36 59 110  
e / [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)  
w / [www.ajdovscina.si](http://www.ajdovscina.si)

Številka: 478-102/2019

Datum: 28. 10. 2019

Občinski svet Občine Ajdovščina

ZADEVA: Sklep o soglasju k pravnemu poslu razpolaganja z občinskim premoženjem

Gradivo pripravil:

Oddelek za okolje in prostor

Pristojno delovno telo:

Odbor za finance in premoženjskopravne zadeve

8. točka 9. seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 9. redni seji dne 7. 11. 2019 obravnava in sprejme :

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 9. redni seji dne 7. 11. 2019 sprejel naslednji

#### SKLEP

1. Občinski svet Občine Ajdovščina soglaša z besedilom pravnega posla prodaje nepremičnin na območju OPPN RIBNIK SB2, ki se vodi pod številko zadeve 478-102/2019, kot izhaja iz Prilog 1 in 2 tega sklepa.

Številka: 478-102/2019

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.  
župan

#### 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 besedilu 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 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, 8/2018 in 38/2018), v katerem je določeno, da v okviru svojega delovnega področja, določenega s poslovníkom občinskega sveta, odobri obravnavajo zadeve iz pristojnosti občinskega sveta in dajejo občinskemu svetu mnenja in predloge. Skladno z 62. členom Poslovníka Odbora

obravnavata 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 junija 2019, bo izklicna vrednost presegala 500.000 €, zaradi česar je potrebno k pravnemu poslu pridobiti soglasje občinskega sveta pred javno objavo prodaje. Z izklicno ceno bomo Občinski svet seznanili na seji sveta.

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

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

Tadej Beočanin, l. r.  
župan



Številka: 478-102/2019

Datum: XX. XX. 2019

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018 in 79/2018) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2019, razpisuje

## JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnin v lasti Občine Ajdovščina

### 1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javne dražbe

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, MŠ: 5879914000, ID št. za DDV: SI51533251.

### 2. Predmet javne dražbe

Predmet javne dražbe so nepremičnine-stavbna zemljišča, ki se prodajajo v okviru dveh sklopov, na območju OPPN RIBNIK SB II, na območju katastrske občine (k.o. 2380 Šturje).

#### 2.1. SKLOP 1

	Parc. št.	Površina v m <sup>2</sup>
1.	1436/4	686
2.	1428/8	3999
3.	1428/7	1397
4.	1428/9	167
skupaj		6249

#### 2.2. SKLOP 2

	Parc. št.	Površina v m <sup>2</sup>
1.	1395/1	2225
2.	1393/2	1365
3.	1393/4	1171
4.	1391/1	857
5.	1387/4	2712
6.	1390/3	1150
7.	1387/6	2232
skupaj		11712

Predmet prodaje so nepremičnine posamičnega sklopa, prodaja posamične parcele ni mogoča, za vse nepremičnine velja, da se prodajajo v celoti (delež 1/1).

Nepremičnine so skladno s prostorskimi akti stavbna zemljišča, na njih je zakonita predkupna pravica Občine Ajdovščina.

Nepremičnine posamičnega sklopa so skladno s prostorskimi akti namenjene gradnji večstanovanjskih objektov. Prodajajo se za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo nepremičnin za večstanovanjske objekte. Za nasprotno primere bo v prodajni pogodbi poleg prodaje tudi ustanovitev odkupne pravice v korist Občine Ajdovščina (gl. še 6. točko).

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 in ureditve zemljišča. Za morebitno spremembo bonitete poskrbi kupec sam, na svoje stroške.

Prodajalec ima predmet prodaje v posesti in izjavlja, da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta.

Pri predmetu prodaje ni vpisanih plomb oz. s pogodbenim predmetom ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Predmet prodaje je prost vseh bremen z izjemo:

1. poteka javne infrastrukture po skrajnem zahodu zemljišč parc. št. 1436/4, kjer poteka kanalizacija, vodovod in kabelska kanalizacija ter severozahod parc. št. 1428/8, kjer poteka kanalizacija, za kar se pogodbeni stranki zavezujeta, da bosta sklenili ustrezno služnostno pogodbo, s katero bo kupec ustanovil neodplačno služnostno pravico v korist Občine Ajdovščina;

2. služnostnih pravic po skrajnem zahodu parc. št. 1428/8 ter parc. št. 1436/4 (telekomunikacije)

3. pri ostalih parcelah so služnosti vknjižene zaradi poočitev ob parcelaciji in dejansko parcel ne obremenjujejo, in so v fazi postopkov izbrisa oz. bo OA nudila pomoč kupcu pri njihovem izbrisu.

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.

Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na dražbi preveriti, ali so nepremičnine take kakovosti in značilnosti, za namen, za kateri jih namerava kupiti, tako z vpogledom v javne evidence kot z ogledom v naravi. Podatke o bremenskem stanju je mogoče preveriti v zemljiški knjigi, prodajalcu morebitna nevknjižena bremena niso poznana.

Podatke o obstoječih nepremičninah, lahko interesent vpogleda sam na javno dostopnih mestih:

[http://www.sodisce.si/javne\\_knjige/zemljiska\\_knjiga/](http://www.sodisce.si/javne_knjige/zemljiska_knjiga/)

<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>

Ogled podatkov glede nepremičnin je omogočen tudi v okviru spletnega GIS portala GIS iObčina/Občina Ajdovščina/vstop brez prijave:

<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>

Morebitni že zgrajeni priključki (plinski, vodovodni, kanalizacijski, elektro) iz javnega omrežja do zemljišč, ki so predmet prodaje, niso predmet javne dražbe in jih bo moral bodoči lastnik od Občine Ajdovščina posebej odkupiti, nezgrajene priključke bo moral zagotoviti sam, na svoje stroške oz. je kupec seznanjen, da Občina Ajdovščina ne more zagotoviti izgradnje javne infrastrukture za večstanovanjsko gradnjo na podanih nepremičninah, namerava pa s kupcem skleniti pogodbo o opremljanju.

### **3. Vrsta pravnega posla**

Prodaja nepremičnin.

### **4. Izključna cena**

#### **4.1. Sklop 1**

Izključna cena ne bo nižja od ocenjene.

#### **4.2. Sklop 2**

Izključna cena ne bo nižja od ocenjene.

Velja za prodajo obeh sklopov:

Najnižji znesek višanja izključne cene je 1000 eur.

Zgoraj določena cena predstavlja neto znesek.

### **5. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 50/7 člena zspds1s-1**

Postopek javne dražbe bo za vsak posamičen sklop izvedla komisija Občine Ajdovščina v sestavi:

Tinkara Lampret Fakuč- vodja dražbe

Barbara Regulj- članica

Irena Raspor- članica

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Za nepremičnine, ki so predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil Franc Pintar, sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko.

Ponudniki morajo pred začetkom dražbe podati ustno, najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla pa tudi pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem (objavljena poleg te dokumentacije) v smislu, kot ga določa 50/7 člen ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin po roku za vplačilo varščine spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku najugodnejšemu dražitelju, po prejemu nove izjave najugodnejšega dražitelja ter po potrebi preostalih sodelujočih.

## **6. Pogoji prodaje**

Nepremičnine posamičnega sklopa bodo prodane dražitelju, ki pristaja na pogoje dražbe, ki so v tej razpisni dokumentaciji in ki bo ponudil najvišjo ceno, ki mora biti enaka ali višja od izklicne cene. Šteje se, da dražitelj pristaja na pogoje dražbe s tem, ko vplača varščino za posamičen sklop.

V roku 8 dni po dražbi bo najugodnejšemu dražitelju posamičnega sklopa v podpis predložena pogodba, ki mora biti podpisana v roku, ki ga navede Občina Ajdovščina, pri čemer ta rok ne bo daljši od 15 dni od dneva dražbe. Če dražitelj v roku ne bo podpisal pogodbe, mu lahko Občina Ajdovščina podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku ali v podaljšanjem roku (v kolikor se slednjega omogoči), Občina Ajdovščina zadrži njegovo varščino.

Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe (podrobneje v naslednji točki).

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, so skladno s prostorskimi akti namenjene gradnji večstanovanjskih stavb s spremljajočo infrastrukturo. Prodajajo se z namenom ustvarjanja pogojev za gradnjo stanovanj in povečanja najemnega sklada stanovanj ter

pospeševanja službe socialnega skrbstva za ostarele z zagotovitvijo dodatnih varovanih stanovanj. S tem se hkrati izvaja aktivnosti za uresničevanje in udejanjanje sprejete Strategije razvoja občine do leta 2030, predvsem ciljev »Aktivno mesto in vitalno podeželje« ter v okviru tega za izvajanje ukrepa Urbanizacije mesta Ajdovščina s kazalnikom gostote števila prebivalcev, k naj se poveča z 9658,8 na 1100 prebivalcev/km<sup>2</sup> in »Povečanje števila stanovanjskih enot« in v okviru tega za izvajanje ukrepa povečanja števila neprofitnih in namenskih stanovanj z izgradnjo novih in revitalizacijo opuščenih stanovanjskih enot ter ukrep izgradnje lastniških stanovanjskih enot. V prodajni pogodbi se bo zato za primere, ki ne zasledujejo namena prodaje, glede predmetov prodaje ustanovila odkupna pravica v korist Občine Ajdovščina. Odkupna pravica se bo ustanovila za nedoločen čas, na njeni podlagi bo kupec na podlagi te javne dražbe - novi lastnik, dolžan na prvi poziv Občine Ajdovščina slednji prodati kupljene parcele, skupaj ali posamično, po enaki neto ceni, kot jih je kupil na podlagi te dražbe.

Občina si pridržuje pravico, da vsebino odkupne pravice, v pogodbi, v kateri jo ustanavlja, malenkostno drugače formulira. Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če: lastnik ali investitor gradnje do XX.XX.2019 ne pridobi gradbenega dovoljenja ali do XX.XX.XXXX ne zaključi investicije ali do XX.XX.XXXX ne pridobi uporabnega dovoljenja.

V primeru, da je na nepremičninah že objekt, se odkupna cena, ki odpade na objekt, določi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kot vrednost zemljišča pa se šteje največ vrednost, po kateri je Občina Ajdovščina nepremičnino oz. deleže (nepozidana zemljišča) prodala na dražbi XX.XX.XXXX, ki jo je vodila pod št. zadeve 478-102/2019. Če vrednost zemljišča + objekta določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene zemljišč, po kateri sta bili prodani nepremičnini v okviru navedene dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišč, dosežene na dražbi XX.XX.XXXX.

Prodajalec bo najkasneje v 8 dneh po prejemu celotne kupnine izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca ter pri notarju uredil overitev podpisa in vložitev predloga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, o čemer bo v 3-dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga kupca obvestil ter mu izročil dokazilo o vložnem predlogu. Šteje se, da se s tem izroči pogodbeni predmet kupcu v posest, o čemer pogodbeni stranki podpišeta tudi primopredajni zapisnik.

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

V primeru napak v prodajni pogodbi (predvsem takih, ki bi onemogočale vknjižbo v zemljiško knjigo) ali potrebe po določenih dodatkih, si bosta pogodbeni stranki prizadevali napake odpraviti z ustreznim aneksom k pogodbi.



## 7. Način in rok plačila kupnine, drugi stroški

Kupec posamičnega sklopa mora kupnino poravnati na številko računa, v višini ter roku, kot bo navedeno na izstavljenem računu (izdan na podlagi sklenjene pogodbe). Rok za plačilo kupnine bo največ 30 dni. Kupnina se plača v enkratnem znesku (ni obročnih odplačil), pri čemer se vanjo všteje že vplačana varščina. Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 22% DDV, stroške overitve podpisov prodajalca in stroške vknjižbe lastninske pravice v svojo korist.

## 8. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila **dne XX. 2019 na sedežu Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, ob XX uri v sobi 105** (prostori oddelka Okolje in prostor). Kandidati se bodo morali pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz naslednje točke te objave.

## 9. Pogoji za udeležbo na javni dražbi

Na javni dražbi lahko sodelujejo domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije ali druge članice EU postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno prijavi, tako da:

- pravočasno vplača varščino in na dražbi predloži dokazilo o njenem plačilu (gl. točko 10);

- poda ustno izjavo /predloži pisno izjavo (priloga tej razpisni dokumentaciji), da ne gre za povezano osebo s cenilcem ali članom komisije (gl. točko 5);

- oseba, ki draži, se identificira z osebnim dokumentom.

- oseba, ki draži za drugega oziroma ni zakoniti zastopnik pravne osebe, mora predložiti pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe ki se mora nanašati na predmet javne dražbe (Npr. *Zakoniti zastopnik Ime in Priimek dražitelja Firma družbe, pooblaščenec Ime in Priimek, da se udeleži dražbe prodajalca Občine Ajdovščina, ki bo dne X.X.2019, za prodajo SKLOPA 1 oz. SKLOPA 2 oz. SKLOPA 3 (navesti sklop, ki ga bo dražil!) v okviru dražbe za dražitelja Firma družbe, poda ponudbo ter vse potrebne izjave*);

(Prokurist pravno formalno ni zakoniti zastopnik družbe in tako glede na določbo 2. odstavka 14. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti potrebuje pooblastilo.)

## 10. Varščina

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo za udeležbo na dražbi za posamičen sklop pred začetkom javne dražbe, najkasneje X. X. 2019 (vsaj tri dni pred dnevom dražbe) vplačati varščino, ki mora znašati najmanj spodaj navedeni znesek (10% izklicne cene):

10.1. varščino za sklop 1: XXXX (10% od 4.1.)

na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478102-1

## **10.2. varščino za sklop 2: XXXX (10% od 4.2.)**

na račun Občine Ajdovščina: SI56 0120 1010 0014 597 sklic: 722100-478102-2

Najugodnejšemu dražitelju posamičnega sklopa se varščina vračuna v kupnino. Varščina se vrne brez obresti v roku 15 dni po zaključku javne dražbe dražiteljem, ki so se dražbe udeležili in k njej pristopili, pa niso bili najugodnejši dražitelji.

Občina Ajdovščina obdrži varščino dražitelja:

- ki se javne dražbe ne udeleži;
- ki se dražbe udeleži, vendar k njej ne pristopi, bi pa bil edini dražitelj;
- ki se dražbe udeleži, k njej pristopi, poda samo neveljavno ponudbo (pod izklicno vrednostjo);
- ki je najugodnejši dražitelj, pa ne sklene pogodbe;
- ki je najugodnejši dražitelj, sklene pogodbo, pa v roku ne plača celotne kupnine. Izjema od tega pravila je, če se prodajalec odloči za opcijo po drugem odstavku 104. člena OZ in pride do izpolnitve. V kolikor do izpolnitve ne pride, varščino prodajalec obdrži.

## **11. Potek dražbe**

Javna dražba je odprta za javnost.

Dražbo bo izvedla s sklepom župana določena komisija.

Dražitelj mora izpolnjevati in izkazati pogoje iz 9. točke.

Z vplačilom varščine za posamičen sklop se šteje, da dražitelj soglaša s pogoji dražbe.

Najprej se bo dražila prodaja nepremičnine pod sklopom 1 nato pod sklopom 2.

### **Prodaja posamičnega sklopa se bo vršila kot sledi:**

Za sodelovanje na dražbi za posamičen sklop, je na dražbi sami potrebno podati ustno izjavo o pristopu k dražbi posamičnega sklopa.

Prodajalec bo izklical izklicno ceno posamičnega sklopa.

Javna dražba se izvaja z višanjem kupnine. Najnižji znesek višanja je 1000 . Zneski, ki se ponujajo, so neto zneski kupnine.

Cene, ponujene v nižjem znesku izklicne cene, prodajalec ne bo upošteval oz. šteje kot neveljavna ponudba.

Na javni dražbi posamičnega sklopa uspe dražitelj, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ki ponudi najvišjo ceno. Tak dražitelj se šteje za najugodnejšega dražitelja. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan, in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

O javni dražbi se vodi zapisnik. Dražitelji, ki bodo k dražbi pristopili, prejmejo izvod zapisnika.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku dražbe.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje posamičnega sklopa kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

## **12. Objava besedila razpisne dokumentacije**

Ta razpisna dokumentacija se objavi na spletni strani Občine Ajdovščina, zavihek Javna naročila, objave, razpisi, podzavihek Obvestila-občinske nepremičnine, dne XX. XX. 2019 – in najmanj do XX. XX. 2019. (dan dražbe)

Interesenti naj v zgoraj navedenem roku redno spremljajo objavo zaradi morebitnih popravkov ali sprememb. Občina si pridržuje pravico do popravkov ali sprememb do roka za plačilo varščine.

V kolikor ta razpisna dokumentacije česa ne zajema, se za izvedbo dražbe uporabljajo določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se nanašajo na javno dražbo.

## **13. Dodatne informacije**

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih in predmetu dražbe dobijo interesenti na Občini Ajdovščina, pri kontaktni osebi Tinkari Lampret Fakuč, elektronska pošta: [tinkara.fakuc@ajdovscina.si](mailto:tinkara.fakuc@ajdovscina.si), tel. (05) 365 91 17.

**14. Grafična priloga – prikaz predmetov dražbe** (katastrski prikaz na ortofoto podlagi, obstoječi prikaz služnostnih vodov) – ločen dokument

Tadej Beočanin,  
župan



OBČINA AJDOVŠČINA

**OBČINA AJDOVŠČINA**, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, MŠ: 5879914000,  
ki jo zastopa župan Tadej Beočanin (prodajalec)

in

**FIRMA, NASLOV, PŠ POŠTA, MATIČNA ŠTEVILKA: XXXXXXXXX,**  
**DŠ/ID ZA DDV, ki jo zastopa direktor/ca IME in PRIIMEK (kupec)**

skleneta

## **PRODAJNO POGODBO št. 478-102/2019**

### 1. člen (Uvodna določila)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Ajdovščina lastnica nepremičnin (navesti predmete prodaje) na območju OPPN RIBNIK SB II, ki so v skladu s prostorskimi akti stavbna zemljišča in namenjena pozidavi z objekti za večstanovanjsko gradnjo in spremljajočo infrastrukturo;
- da je Občina Ajdovščina dne XX. XX. 2019 izvedla javno dražbo pod številko zadeve 478-102/2019 za prodajo teh nepremičnin, ki je bila dne X. X. 2019 objavljena na spletni strani Občine Ajdovščina v rubriki *Javna naročila, objave razpisi/obvestila-občinske nepremičnine* in na kateri je bil najboljši dražitelj FIRMA - kupec po tej pogodbi, ki je tudi izpolnjeval vse razpisane pogoje postopka in ponudil kupnino v višini XXX, na katero je upoštevač pogoje razpisne dokumentacije v postopku prodaje, dolžan poravnati še davek, opredeljen v nadaljevanju;
- da je Občina Ajdovščina predvidela prodajo nepremičnin, ki so predmet te pogodbe v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2019, v prilogi 2, poglavje 2, podpoglavje 2.1., zap. št. 81,
- da je skladno s petim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 in 78/18) k osnutku tega posla dal soglasje Občinski svet Občine Ajdovščina, na X. redni seji dne XX.XX.XXXX, sklep št. 478-102/2019-X z dne XX. XX. 2019.

### 2. člen (Predmet pogodbe in kupnina)

Občina Ajdovščina prodaja nepremičnine v k.o. 2380 Šturje:

#### 2.1. SKLOP 1

	Parc. št.	Površina v m <sup>2</sup>
1.	1436/4	686
2.	1428/8	3999
3.	1428/7	1397
4.	1428/9	167

in/ ali

#### 2.2. SKLOP 2

	Parc. št.	Površina v m <sup>2</sup>
1.	1395/1	2225
2.	1393/2	1365
3.	1393/4	1171
4.	1391/1	857
5.	1387/4	2712
6.	1390/3	1150
7.	1387/6	2232

Vse nepremičnine prodaja v celoti (delež 1/1), po skupni ceni, ki je bila dosežena na javni dražbi dne XX. XX.2019 to je X. XXX.XXX neto, družba FIRMA pa te nepremičnine za ta znesek kupi in se zaveže plačati na ta znesek tudi davek na dodano vrednost (DDV) in pa v bodoče plačevati vse nanje pripadajoče davke in druge prispevke, v kolikor bodo odmerjeni od dneva primopredaje nepremičnin po tej pogodbi dalje (gl.še 4. člen). Slednje ne velja za primer, v kolikor bi bila pogodba zaradi neplačila razvezana.

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 in ureditve zemljišča. Za morebitno spremembo bonitete poskrbi kupec sam, na svoje stroške.

Prodajalec izjavlja da na dan sklenitve te pogodbe:

- ima pogodbeni predmet v posesti, da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta.

- pri pogodbenemu predmetu ni vpisanih plomb oz. s pogodbenim predmetom ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnoomočno odločeno;

- da je pogodbeni predmet prost vseh bremen z izjemo:

1. poteka javne infrastrukture po skrajnem zahodu zemljišč parc. št. 1436/4, kjer poteka kanalizacija, vodovod in kabelska kanalizacija ter severozahod parc. št. 1428/8, kjer poteka kanalizacija, za kar se pogodbeni stranki zavezujeta, da bosta sklenili ustrezno služnostno pogodbo, s katero bo kupec ustanovil neodplačno služnostno pravico v korist Občine Ajdovščina;

2. služnostnih pravic po skrajnem zahodu parc. št. 1428/8 ter parc. št. 1436/4 (telekomunikacije)

3. pri ostalih parcelah so služnosti vknjižene zaradi poočitev ob parcelaciji in dejansko parcel ne obremenjujejo, in so v fazi postopkov izbrisa oz. bo OA nudila pomoč kupcu pri njihovem izbrisu

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.

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 nepremičnine prodaja (gl. še 5 člen).

Glede na prej navedeno se kupec 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.

### 3. člen (Plačilo kupnine)

Kupnina za nepremičnine, ki so predmet prodaje po tej pogodbi, je bila dosežena na javni dražbi in znaša X.XXX.XXX . Upoštevajoč površino predmeta, je dosežena cena za 1m<sup>2</sup> XX .

Zemljišča, ki so predmet prodaje, so stavbna zemljišča, namenjena graditvi objektov, zato se skladno z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15 in 77/18, v nadaljevanju: ZDDV-1) na promet obračuna 22% davek na dodano vrednost (DDV).

Glede na površino parcel, je za posamično parcelo višina neto kupnine in pripadajoči davek, kot izhaja iz tabel spodaj:

#### 2.1. SKLOP I

	Parc. št.	Površina v m2	Neto kupnina v (x / m2)	22% DDV v	Bruto kupnina v (neto + DDV)
1.	1436/4	686			
2.	1428/8	3999			
3.	1428/7	1397			
4.	1428/9	167			
	Skupaj:	6249			

in/ ali

## 2.2. SKLOP 2

	Parc. št.	Površina v m2	Neto kupnina v (x / m2)	22% DDV v	Bruto kupnina v (neto + DDV)
1.	1395/1	2225			
2.	1393/2	1365			
3.	1393/4	1171			
4.	1391/1	857			
5.	1387/4	2712			
6.	1390/3	1150			
7.	1387/6	2232			
	Skupaj	11712			

Skupni znesek kupnine (neto + DDV) bo kupec poravnal prodajalcu na podlagi izdanega računa, v roku zavedenem na računu, ki ne bo daljši od 30 dni. Plačilo kupnine se zmanjša za že plačano varščino v višini XXX.XXX, ki jo je kupec vplačal dne XX.XX. 2019, tako da je kupec končno dolžan prodajalcu SKUPAJ ZA PLAČILO še XXXXXXX .

Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine ne plača v dogovorjenem roku. 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 zemljiškknjižnega dovolila, predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in posest)

Prodajalec bo najkasneje v 8 dneh po prejemu celotne kupnine (3. člen) izdal zemljiškknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca ter pri notarju

uredil overitev podpisa in vložitev predloga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, o čemer bo v 3-dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga kupca obvestil ter mu izročil dokazilo o vložnem predlogu. Šteje se, da se s tem izroči pogodbeni predmet kupcu v posest, o čemer pogodbeni stranki podpišeta tudi primopredajni zapisnik.

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 vložnega predloga, razen če so za to utemeljeni razlogi (npr. ugotovljena napaka).

Notarske stroške se zaveže nositi kupec, ki poravna račun, ki ga izda s strani prodajalca izbrani notar. Ravno tako nosi kupec s tem povezane sodne takse.

## 5. člen (Odkupna pravica, pogodba o opremljanju )

Nepremičnine, ki so predmet prodaje so skladno s prostorskimi akti namenjene gradnji večstanovanjskih stavb s spremljajočo infrastrukturo. Prodajajo se z namenom ustvarjanja pogojev za gradnjo stanovanj in povečanja najemnega sklada stanovanj ter pospeševanja službe socialnega skrbstva za ostarele z zagotovitvijo dodatnih varovanih stanovanj. S tem se hkrati izvaja aktivnosti za uresničevanje in udejanjanje sprejete *Strategije razvoja občine do leta 2030*, predvsem ciljev »Aktivno mesto in vitalno podeželje« ter v okviru tega za izvajanje ukrepa Urbanizacije mesta Ajdovščina s kazalnikom gostote števila prebivalcev, k naj se poveča z 9658,8 na 1100 prebivalcev/km<sup>2</sup> in »Povečanje števila stanovanjskih enot« in v okviru tega za izvajanje ukrepa povečanja števila neprofitnih in namenskih stanovanj z izgradnjo novih in revitalizacijo opuščenih stanovanjskih enot ter ukrep izgradnje lastniških stanovanjskih enot.

Nepremičnine se skladno s povedanim prodajajo oz. kupujejo za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo večstanovanjskih objektov na nepremičninah posamičnega sklopa.

### 5.1.

Pogodbeni stranki soglašata, da se s to pogodbo za nepremičnine, ki so s to pogodbo prodane družbi FIRMA 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 Občine Ajdovščina.

Družba FIRMA in Občina Ajdovščina, sta sporazumni, da ustanovljata tudi odkupno pravico, kot izhaja iz spodnjega zemljiškoknjižnega dovolila:

Družba FIRMA., Naslov HŠ, PŠ Pošta MŠ: XXXXXXXXX, zase in za svoje pravne naslednike izrecno in brezpogojno soglaša in dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri nepremičninah v njeni lasti parc. št.: (seznam prodanih nepremičnin), vknjiži odkupna pravica, v korist Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, MŠ: 5879914000, v ležečem besedilu spodaj. Občina Ajdovščina se strinja z vknjižbo odkupne pravice v svojo korist:

»Odkupna pravica se ustanovi za nedoločen čas, na njeni podlagi je vsakokratni lastnik nepremičnin parc. št. : (seznam nepremičnin), vse k.o. 2380 Šturje, dolžan na prvi poziv Občine Ajdovščina slednji prodati navedene nepremičnine, skupaj ali posamično, po enaki neto ceni, kot so bile prodane na podlagi dražbe z dne XX. XX. 2019. Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če: lastnik ali investitor gradnje do XX.XX .XXXX ne pridobi gradbenega dovoljenja ali do XX.XX.XXXX ne zaključi investicije ali do XX.XX.XXXX pridobi uporabnega dovoljenja. V primeru, da je na nepremičninah že objekt, se odkupna cena, ki odpade na objekt, določi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kot vrednost zemljišča pa se šteje največ vrednost, po kateri je Občina Ajdovščina nepremičnino oz. deleže (nepozidana zemljišča) prodala na dražbi XX.XX.XXXX, ki jo je vodila pod št. zadeve 478-102/2019. Če vrednost zemljišča + objekta določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene zemljišč, po kateri sta bili prodani nepremičnini v okviru navedene dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišč, dosežene na dražbi XX.XX.XXXX. «

FIRMA se s sklenitvijo te pogodbe nepreklicno obvezuje, da bo overila svoj podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu za vknjižbo zgornje odkupne pravice. Stroške nosi Občina Ajdovščina.

## 5.2.

Kupec je seznanjen, da Občina Ajdovščina ne more zagotoviti izgradnjo javne infrastrukture za večstanovanjsko gradnjo na podanih nepremičninah.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo manjkajočo javno infrastrukturo za večstanovanjsko gradnjo na nepremičninah in do nepremičnin, prodanih s to pogodbo, zagotovil kupec-bodoči investitor gradnje, ki bo na ta način poravnal komunalni prispevek oz. njegov del, nato pa to infrastrukturo predal Občini Ajdovščina. Pogodbeni stranki s to pogodbo izražata namero, da bosta sklenili pogodbo o opremljanju, in sicer po tem, ko bo izdelana ustrezna projektna dokumentacija za izgradnjo javne komunalne infrastrukture.

## 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)

Pogodbeni stranki izjavljata, da v katerikoli fazi sklepanja oz. izvajanja pogodbe nobena pogodbeni stranka ni in ne bo ponudila, dala ali obljubila kakršnekoli nedovoljene koristi (kot je npr. denar, darilo, spodbuda, nagrada, itd.) kateremukoli zaposlenemu ali članu organov vodenja in nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki, 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 ali bi bila lahko nasprotni pogodbeni stranki povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi kateremukoli zaposlenemu ter članu organov vodenja ali nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule je že sklenjena pogodba 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 Tinkara Lampret Fakuč, na strani kupca pa

\_\_\_\_\_ .

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in je sestavljena v šestih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po tri izvode.

Številka:  
Datum:

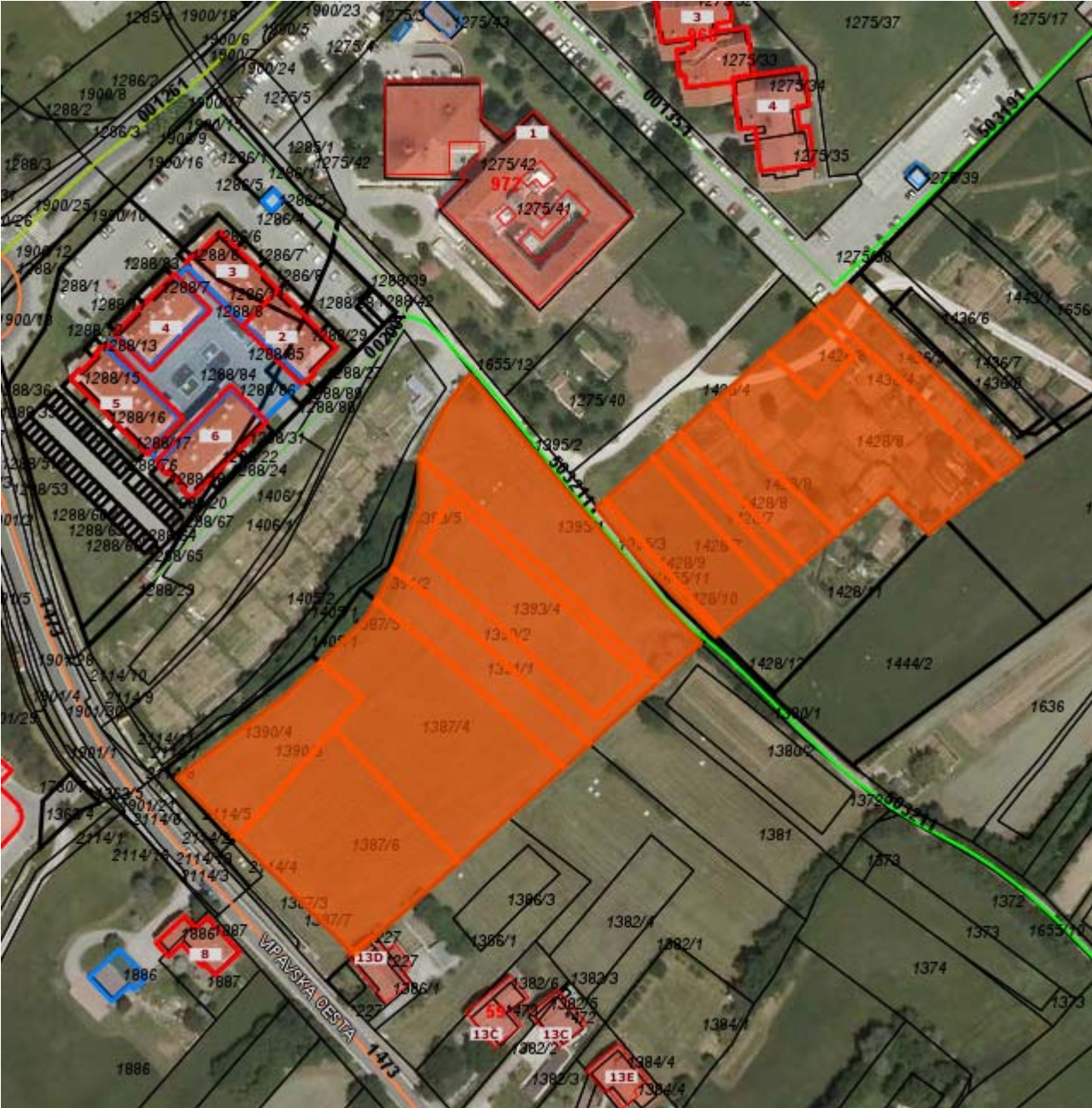
Številka: 478-102/2019  
Datum:

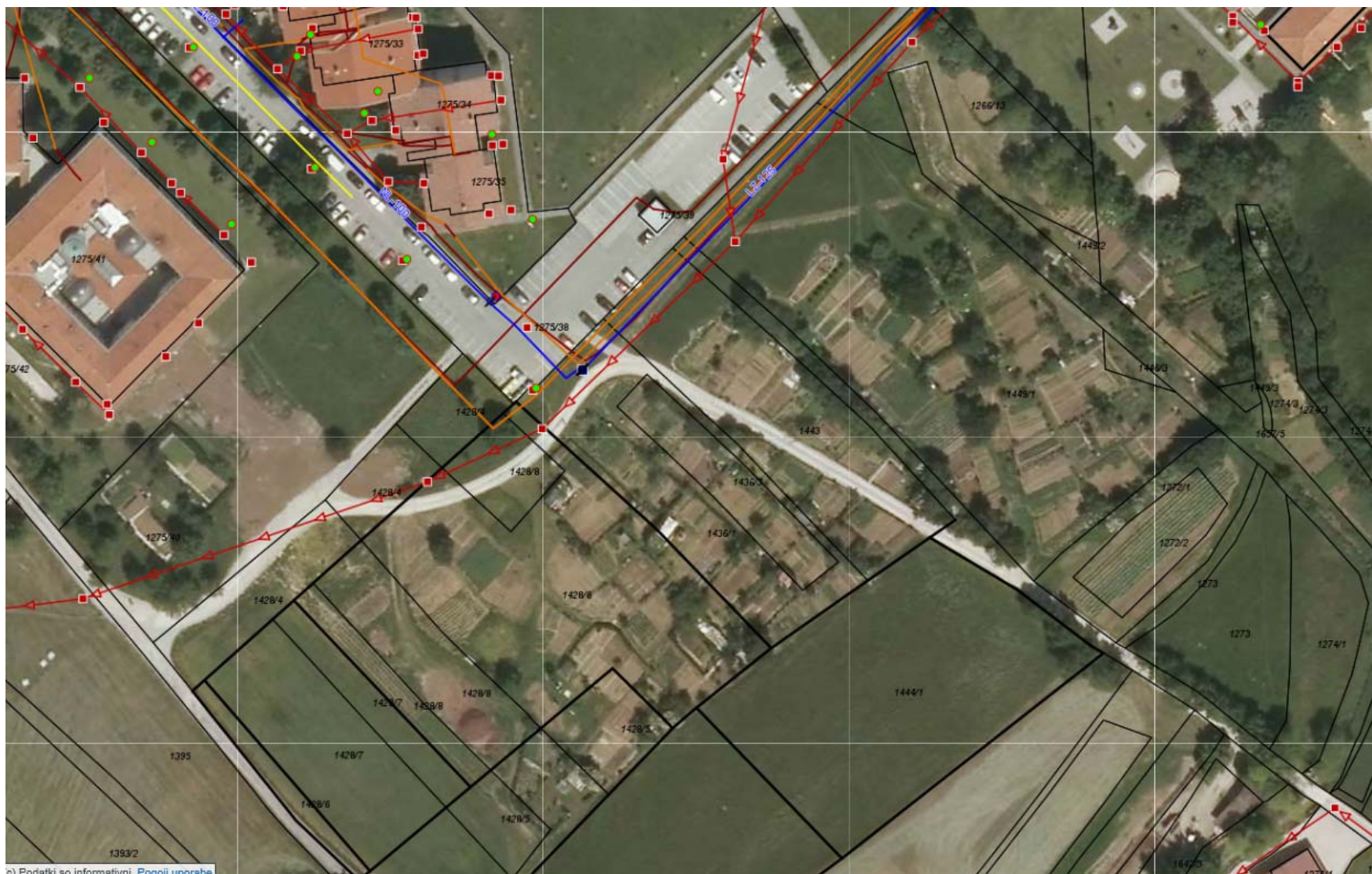
KUPEC:

FIRMA  
direktor/ica  
IME IN PRIIMEK

PRODAJALEC:

OBČINA AJDOVŠČINA  
župan  
Tadej Beočanin





Rdeča: kanalizacija, modra: vodovod, oranžna: telekomunikacije, rjava: kabelska kanalizacija