



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 47821-94/2019-16 (621)

Datum: 24. 10. 2019

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA –
ODKUP NEPREMIČNIN V ZN PODBREZNIK**

Pravna podlaga: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018)
Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/2019-UPB)
Poslovnik Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 8/17)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj, Odd. za premoženjske zadeve

Izdelovalec gradiva: Mojca Lenassi Malnarič, podsekretarka

Poročevalec: dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor
Stanislava Bjelajac, vodja Oddelka za premoženjske zadeve

Predlog sklepov: Občinski svet Mestne občine Novo soglaša z osnutkom besedila prodajne pogodbe, ki jo načrtuje skleniti Mestna občina Novo mesto s stečajnim dolžnikom IMOS, projektiranje, inženiring, tehnično svetovanje in gradnje, d.d., Ljubljana – v stečaju, Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, po kateri Mestna občina Novo mesto pridobi lastninsko pravico na nepremičninah z ID znaki: parcela 1447 2094/20, parcela 1447 2094/8, parcela 1447 2075/82, parcela 1447 2075/100, parcela 1447 2075/39, parcela 1447 2074/5, parcela 1447 2075/97, parcela 1447 2075/74, parcela 1447 2075/93, parcela 1447 2075/102, parcela 1447 2075/95, parcela 1447 2075/85, parcela 1447 2074/7, parcela 1447 2075/14, parcela 1447 2075/101, parcela 1447 2075/73, parcela 1447 2075/19, parcela 1447 2075/88, parcela 1447 2075/18, parcela 1447 2075/22, parcela 1447 2075/87, parcela 1447 2075/86, parcela 1447 2075/98, parcela 1447 2075/75, parcela 1447 2075/89, parcela 1447 2075/76, parcela 1447 2075/78, parcela 1447 2075/17, parcela 1447 2075/80, parcela 1447 2075/40, parcela 1447 2075/83, parcela 1447 2075/16, parcela 1447 2075/103, parcela 1447 2075/79, parcela 1447 2075/94, parcela 1447 2075/81, parcela 1447 2075/99, parcela 1447 2075/20, parcela 1447 2075/96, parcela 1447 2075/38, parcela 1447 2075/23, parcela 1447 2080/10, parcela 1447 2080/11, parcela 1447 2080/12, do celote (1/1) ter z ID znakom: parcela 1447 2075/90, do 47/50 od celote vse za kupnino v višini 2.322.026,64 EUR z vključenim pripadajočim DDV.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGI:

1. obrazložitev
2. osnutek besedila prodajne pogodbe



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta I
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 47821-94/2019-15 (621)
Datum: 24. 10. 2019

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA – ODKUP
NEPREMIČNIN V ZN PODBREZNIK**

I. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Občinski svet) je na 8. seji dne 3. 10. 2019 podal soglasje k osnutku besedila prodajne pogodbe (v nadaljevanju: prodajna pogodba s sokupci), po kateri bi Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju: Občina) skupaj s sokupci odkupila nepremičnine na območju naselja Podbreznik, ki jih prodaja stečajni dolžnik IMOS, projektiranje, inženiring, tehnično svetovanje in gradnje, d.d., Ljubljana – v stečaju, Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: stečajni dolžnik). Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe s sokupci, je podano soglasje ponudnika, to je Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d. (v nadaljevanju: DUTB). Stečajni dolžnik je 23.10.2019 sporočil, da se DUTB s tako vsebino pogodbe ne strinja in zahteva, da kot kupec nastopi pri predmetnem pravnem poslu izključno predkupni upravičenec, to je Občina, ne pa tudi druge pravne osebe. Pri tem se DUTB sklicuje na dejstvo, da je podlaga za odkup uveljavljaje predkupne pravice, ki jo ima izključno Občina na podlagi veljavnega Zakona o urejanju prostora v povezavi z 347. členom veljavnega Zakona o finančnem poslovanju, postopkov zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju.

II. RAZLOGI ZA IZREDNO SEJO

Občina je bila seznanjena z zavrnitvijo podpisa prodajne pogodbe s sokupci dne 23.10.2019, rok za plačilo varščine za uveljavljanje predkupne pravice pa je 26.10.2019. DUTB se s prodajno pogodbo s sokupci ne strinja in zahteva, da kot kupec nastopi pri predmetnem pravnem poslu izključno predkupni upravičenec, to je Občina, ne pa tudi druge pravne osebe. Podlaga za odkup je namreč uveljavljaje predkupne pravice, ki jo ima Občina na podlagi veljavnega Zakona o urejanju prostora v povezavi z 347. členom veljavnega Zakona o finančnem poslovanju, postopkov zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju.

Glede na to, da je odkup nepremičnin znotraj ZN Podbreznik, ki predstavljajo stečajno maso stečajnega dolžnika, za Občino izrednega pomena, tako z vidika zagotavljanja opremljenih zemljišč potrebnih za gradnjo stanovanjskih enot, zagotavljanja razvoja gospodarstva na območju, kot z vidika dokončnega urejanja območja ZN Podbreznik, predlagamo, da Občinski svet poda soglasje k odkupu celotnega paketa nepremičnin.

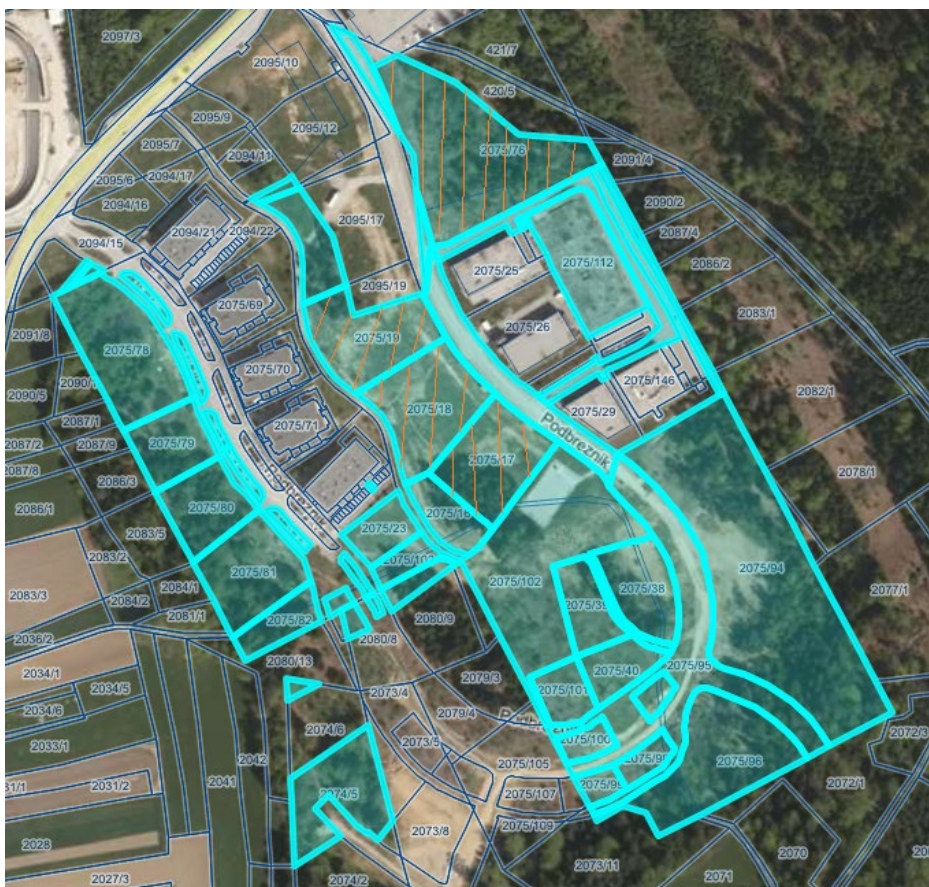
Da bi Občina lahko vplačala varščino na dan 25.10.2019 (26.10.2019 je namreč sobota) mora biti pravni posel, ki je podlaga za izplačilo, veljavno sklenjen.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, 11/2018 in 79/2018, v nadaljevanju ZSPDLS) v četrtem odstavku 29. člena določa, da o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župan), ali funkcionar oziroma javni uslužbenec, zaposlen v občinski upravi, ki ju za to pooblasti organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Pooblastilo se podeli za posamezni pravni posel. Izjema so pravni posli, katerih vrednost presega 500.000 EUR. Župan je za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeni vrednost presega 500.000 EUR, 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 EUR, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični.

V kolikor želimo aktivno pristopiti k izpolnjevanju strateško zastavljenih ciljev Občine, je pomembno, da Občina izkoristi dano priložnost za odkup nepremičnin znotraj ZN Podbreznik, za kar pa je zahtevano soglasje Občinskega sveta.

III. PREDMET ODKUPA

Predmet odkupa so nepremičnine na območju ZN Podbreznik, ki predstavljajo stečajno maso stečajnega dolžnika in sicer parcele v k.o. Gorenja Straža: 2094/20, 2094/8, 2075/82, 2075/100, 2075/39, 2074/5, 2075/97, 2075/74, 2075/93, 2075/102, 2075/95, 2075/85, 2074/7, 2075/14, 2075/101, 2075/73, 2075/19, 2075/88, 2075/18, 2075/22, 2075/87, 2075/86, 2075/98, 2075/75, 2075/89, 2075/76, 2075/78, 2075/17, 2075/80, 2075/40, 2075/83, 2075/16, 2075/103, 2075/79, 2075/94, 2075/81, 2075/99, 2075/20, 2075/96, 2075/38, 2075/23, 2080/10, 2080/11, 2080/12, vse do celote (1/1) ter parcela 2075/90, do 47/50 od celote (v nadaljevanju: nepremičnine).



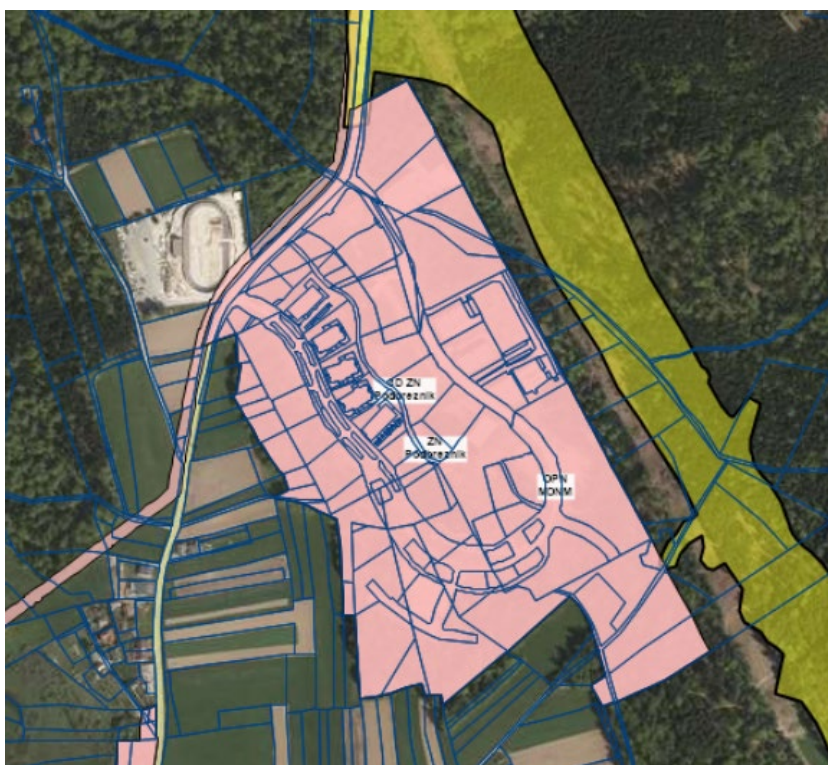
Slika 1: prikaz vseh nepremičnin, ki so predmet prodajne pogodbe, oranžno označene so nepremičnine, ki jih po novem predlogu tudi odkupuje Občina

IV. DRUGI POGOJI ODKUPA

Za prodajo predmetnih nepremičnin je stečajna upraviteljica na podlagi sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 12. 12. 2018 na spletni strani AJPES-a objavila Nezavezujoče vabilo k dajanju ponudb za nepremičninski projekt "Naselje Podbreznik" St 3801/2014 z dne 10.01.2019. Na podlagi vabila je najugodnejši ponudnik za navedeno premoženje ponudil ceno 1.940.000,00 EUR, ki se poveča v skladu z razpisnimi pogoji za vse pripadajoče davke v zvezi s prodajo, kakor tudi za vse morebitne druge javne dajatve, ki so v zvezi s prenosom oziroma izročitvijo prodanega premoženja, in vplačal varščino za resnost svoje ponudbe, ter je bil na tej podlagi postopka izbran kot najuspešnejši ponudnik (gre za družbo DUTB d.d.). Občina lahko uveljavlja predkupno pravico pod enakimi pogoji.

V. NAČIN UREJANJA IN STANJE V PROSTORU

Stanovanjsko poslovna soseska Podbreznik se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom; v nadaljevanju: OPPN, ki je bil sprejet z Odlokom o zazidalnem načrtu Podbreznik v letu 2002 (Uradni list RS, št. 74/02), spremenjen in dopolnjen pa v letu 2012 z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 80/12)



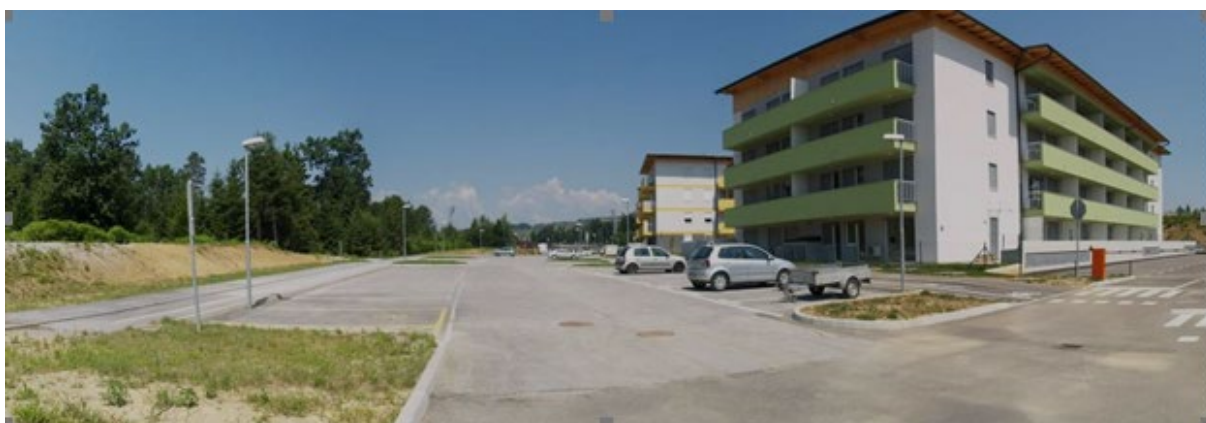
Slika 2: Prikaz območja urejanja soseske Podbreznik z OPPN (ZN)

OPPN določa pogoje za gradnjo večstanovanjskih objektov – blokov ter vrstnih in prostostojećih individualnih stanovanjskih hiš, vse na bruto površini približno 15 ha ter določa pogoje za gradnjo poslovno – oskrbnih objektov in objektov v okviru tehnološkega parka na bruto površini približno 8,6 ha. Hkrati predvideva izgradnjo novih cest in parkirnih površin ter infrastrukturnih vodov in naprav vključno z navezavami na obstoječa omrežja in ureditve zelenih in utrjenih odprtih površin. Celotno območje obravnave meri približno **23,7 ha**.



Slika 3: Prikaz obravnavanega območja soseske Podbreznik v širšem prostoru.
(vir: Atlas Slovenije, M 1:50.000, povečava)

Od začetka veljavnosti OPPN je bilo zgrajenih pet večstanovanjskih blokov B2, B4, B6, B8 in B10 ter objekti obrtno-proizvodne in storitvene dejavnosti TT6a, T6b, T8a, T8b, T10a in T10b. Gospodarska javna infrastruktura je večinoma zgrajena, razen na jugu, v delu med gruči stanovanjskih hiš. Prometna infrastruktura je zgrajena le v delu in sicer na območju tehnološkega parka in na območju zgrajenih večstanovanjskih blokov.



Slika 4: pogled na severozahodni del Podbreznika - že zgrajeni del območja stanovanjskih blokov (pogled z juga proti severu).



Slika 5: pogled na severovzhodni del Podbreznika – že zgrajeni poslovni objekti (pogled proti JV).



Slika 6: pogled na južni del Podbreznika – še nezgrajeni del območja (pogled proti jugu).



Slika 7: pogled na osrednji del Podbreznika – še nezgrajeni del območja (pogled SZ).

Soseska je dobro prometno dostopna, po izgradnji zahodne obvoznice Novega mesta, ki se načrtuje v okviru državnega prostorskega načrta za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline in poteka vzdolž celotnega zahodnega dela OPPN pa se bo prometna navezanost na mestno in državno cestno mrežo še izboljšala. V soseski so poleg bivanja in poslovnih dejavnosti površine namenjene tudi za umestitev spremljajočih dejavnosti (vrtec, trgovina, dom za ostarele ipd.).



Slika 8: prikaz območja z že zgrajenimi objekti s prikazom poteka načrtovane zahodne obvoznice

VI. KONCEPT UREJANJA IN PROGRAMSKA NAMEMBNOST

Nova poselitev na območju OPPN se ureja kot naselje v gozdu, v katerem je krajinska ureditev neločljiv del urbanistične strukture. Gozdni rob na najbolj vidno izpostavljenih delih območja zazidalnega načrta se ohranja. Območje se členi v programsko poenotena podobmočja: ob vstopnem delu je predvidena izgradnja oskrbno – storitvenega centra za potrebe naselja, na severovzhodnem delu območja se zgradi tehnološki park, na zahodnem in južnem delu pa stanovanjska pozidava s pripadajočimi programi. Programi in struktura pozidave so nanizani vzdolž osrednje cestne zanke in se situacijsko in niveletno prilagajajo naravnim danostim ter ustvarjenim razmeram.

Območje se deli na:

- površine gradbenih parcel s pripadajočimi območji za razvoj objektov. Gradbene parcele so zemljišča, na katerih stojijo oziroma na katerih so predvideni objekti in na katerih so urejene površine, ki služijo takšnim objektom oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnim objektom.
- površine namenjene prostorskim ureditvam grajene javne infrastrukture (ceste, pločniki, pešpoti in kolesarske steze).
- zelene površine, ki obsegajo park z otroškim in športnimi igrišči (z oznako ZP), parkovni gozd (z oznako PGz in PGj) ter površine na katerih se ohranja obstoječi gozd (z oznako ZG).

Javne površine obsegajo površine cest in infrastrukture, površine parka (z oznako ZP), pešpoti ter površine parkovnega gozda (z oznako PGj).



Predvidena je izgradnja garažnih hiš, podzemnih garaž pod objekti in manipulacijskimi površinami; del parkirišč se uredi tudi na terenu ob objektih. Med posameznimi enotami v tehnološkem parku se ohranijo zeleni pasovi, ki se zasadijo z gozdnim drevjem, tako da se tudi v tem delu ohranja koncept naselja v gozdu.

Stanovanjsko območje se ureja na zahodnem in južnem delu območja, z izgradnjo:

- stanovanjskih blokov (**B**) z etažnostjo (2) $K + P + 3 + T$ (terasna etaža, ki obsega do 70 % bruto tlorisne površine pritlične etaže),
- enklav – gruč stanovanjskih blokov (**E**), katerih etažnost znaša od $(2K)+P$ do največ $(2K)+P+4$;
- vrstnih hiš (**V**), katerih skupine se nanizajo vzdolž osrednje cestne zanke; etažnost vrstnih hiš je $(K) + P + 1$.
- prostostojećih individualnih hiš (**P**), ki se uredijo v gručah s po 6–9 objekti; etažnost prostostojećih hiš je $(K) + P + 1$.

V stanovanjskem delu se urejajo večji deli zelenih površin, predvsem pa zelenic z gozdnim drevjem.



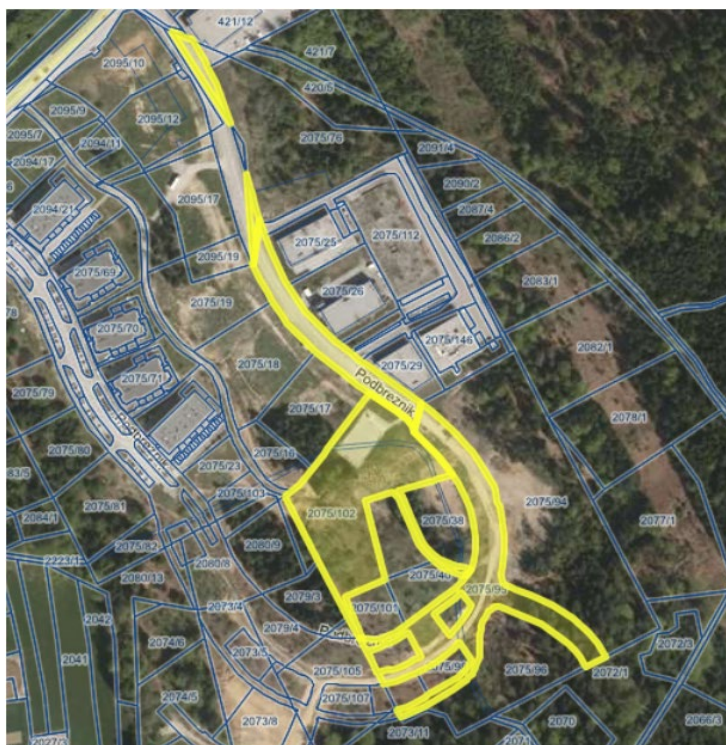
Slika 10: prikaz ureditvene situacije iz veljavnega prostorskega akta

Park (ZP) se uredi v osrednjem delu območja in je neposredno navezan na osrednjo cestno zanko. Preko območja parka je speljana osrednja pešpot, na katero se lahko navezujejo pešpoti do posameznih stanovanjskih blokov in enklav. Med vzhodnim delom cestne zanke ter osrednjo pešpotjo se uredijo športna igrišča (območje z oznako ZP2), med osrednjo pešpotjo in zahodnim delom cestne zanke se uredijo otroška igrišča (območje z oznako ZP1), skrajno zahodno od cestne zanke se uredi parkovni gozd (območje z oznako ZP3). Na celotnem območju parka se urejajo manjša otroška igrišča s počivališči in sprehajalne poti, vse z ustrežno urbano opremo.

VII. VELJAVNI PRAVNI POSLI VEZANI NA OBMOČJE V ODNOSU DO PREDLAGANEGA ODKUPA

Občina je 11. 5. 2018 s stečajno upraviteljico sklenila Dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij št. 477-1/2015, v katerem je priznala stečajnemu dolžniku na podlagi pogodbe o opremljanju z dodatki pretekla vlaganja v komunalno opremo na območju naselja Podbreznik v višini 841.383,47 EUR. Naveden znesek se je občina zavezala priznati oziroma poračunati ob odmeri komunalnega prispevka novemu investitorju (kupcu), ki bo odkupil zemljišča od stečajnega dolžnika. Naveden znesek predstavlja bodoči dolg do investitorja na območju. Glede na to, da Občina vstopa v položaj kupca, skladno z dogovorom z ostalimi »sokupci« predmetni znesek na strani Občine predstavlja v višini kupnine vračilo komunalnega prispevka, ki se posledično novim investitorjem na območju odkupljenih nepremičnin ne bo poračunaval, ampak bodo le ti zavezani plačati v postopku pridobivanja gradbenih dovoljenj celoten komunalni prispevek za vso obstoječo komunalno infrastrukturo.

Z Dogovorom o ureditvi medsebojnih razmerij št. 477-1/2015 sta pogodbeni stranki dogovorili tudi, da bo kupec predmetnih nepremičnin brezplačno prenesel na Občino parcele 2075/73, 2075/74, 2075/22, 2075/95 in 2075/102 (prikazane na spodnjem ortofoto posnetku) vse k.o. 1447 Gorenja Straža. Gre za parcele, na katerih so zgrajene oz. so načrtovane javne površine – javne ceste in igrišče. Glede na to, da kot kupec nastopa v primeru sklenitve prodajne pogodbe Občina sama, se dogovor v tem delu anulira.



Slika 11: prikaz nepremičnin, ki so predmet prenosa na Občino po Dogovoru o ureditvi medsebojnih razmerij št. 477-1/2015

VIII. GOSPODARNOST ODKUPA

ZSPDSLS, kot eno izmed načel ravnanja s stvarnim premoženjem uvaja načelo gospodarnosti, ki določa, da je potrebno postopke ravnanja s stvarnim premoženjem voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški za doseg danega rezultata oziroma z danimi stroški doseči čim boljši rezultat za samoupravno lokalno skupnost.

Celotna kupnina za nepremičnine znaša 1.940.000,00 EUR, skupaj s pripadajočim DDV znaša kupnina 2.322.026,64 EUR. Predmet odkupa je 88.542 m² nepremičnin.

Dela zemljišč, ki bi jih skladno z dogovorom moral kupec prenesti brezplačno na Občino ne moremo šteti kot plačane površine (17.617 m²), zato lahko govorimo o odkupu 70.925 m² nepremičnin, kar znaša v povprečju 32,73 EUR/m² nepremičnine (s pripadajočim DDV). Pri tem še ni upoštevano, da z odkupom za Občino odpade obveznost poračunavanja komunalnega prispevka v višini 841.383,47 EUR (v tem znesku kupnino štejemo kot vračilo vlaganj v komunalno infrastrukturo) bodočim investitorjem. Tako je dejanski strošek - kupnina za Občino 1.480.643,17 EUR z DDV oziroma 20,87 EUR/m² nepremičnin.

Pri tem poudarjamo, da znašajo izkustvene vrednosti nepremičnin na m² na območju okrog 50,00 EUR do 70,00 EUR za stavbna zemljišča SS, CD in IG; 20,00 EUR za stavbna zemljišča ZP; ter 20,00 EUR stavbna zemljišča PC. Večina zemljišč, ki so predmet odkupa se nahaja na območju stavbna zemljišča SS, CD in IG.

Glede na to, da se pravni posel sklepa v letu 2019, je podlaga za odkup Sklep Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto št. 9001-1/2019 (405) z dne 31.1.2019, ki določa obseg poslov izven Načrta ravnanja, in sicer za znesek 1.480.643,17 EUR z DDV (upoštevava se neto znesek v višini 1.213.641,95 EUR), znesek v višini 841.383,47 EUR pa gre v konkretni zadevi šteti kot vračilo vlaganj v komunalno infrastrukturo na podlagi načela gospodarnosti.

IX. ZAKLJUČEK

Projekt Naselje Podbreznik ni dokončan, v interesu Občine pa je, da se to območje komunalno opremi in uredi in se s tem zagotovi ustrezne površine za gradnjo stanovanjskih objektov in razvoj gospodarstva, in s tem omogoči razvoj območja Podbreznika.

Občina bo z odkupom poskrbela, da se ostale posamezne gradbene enote zaokrožijo in jih bo kot take lahko ponudila nadaljnjim zainteresiranim investitorjem. S strani zasebnikov je bil v preteklosti namreč izkazan interes, da kupijo nepremičnine na tem območju, vendar se prav zaradi razdrobljenega lastništva za odkup niso odločali. Vse navedeno bo imelo pozitiven učinek na proračun Mestne občine Novo mesto (komunalni prispevek, NUSZ).

Tako predlagamo Občinskemu svetu, da poda soglasje k osnutku besedila prodajne pogodbe, ki jo načrtuje skleniti Mestna občina Novo mesto s stečajnim dolžnikom IMOS, projektiranje, inženiring, tehnično svetovanje in gradnje, d.d., Ljubljana – v stečaju, Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, po kateri Mestna občina Novo mesto pridobi lastninsko pravico na nepremičninah z ID znaki: parcela 1447 2094/20, parcela 1447 2094/8, parcela 1447 2075/82, parcela 1447 2075/100, parcela 1447 2075/39, parcela 1447 2074/5, parcela 1447 2075/97, parcela 1447 2075/74, parcela 1447 2075/93, parcela 1447 2075/102, parcela 1447 2075/95, parcela 1447 2075/85, parcela 1447 2074/7, parcela 1447 2075/14, parcela 1447 2075/101, parcela 1447 2075/73, parcela 1447 2075/19, parcela 1447 2075/88, parcela 1447 2075/18, parcela 1447 2075/22, parcela 1447 2075/87, parcela 1447 2075/86, parcela 1447 2075/98, parcela 1447 2075/75, parcela 1447 2075/89, parcela 1447 2075/76, parcela 1447 2075/78, parcela 1447 2075/17, parcela 1447 2075/80, parcela 1447 2075/40, parcela 1447 2075/83, parcela 1447 2075/16, parcela 1447 2075/103, parcela 1447 2075/79, parcela 1447 2075/94, parcela 1447 2075/81, parcela 1447 2075/99, parcela 1447 2075/20, parcela 1447 2075/96, parcela 1447

2075/38, parcela 1447 2075/23, parcela 1447 2080/10, parcela 1447 2080/11, parcela 1447 2080/12, do celote (1/1) ter z ID znakom: parcela 1447 2075/90, do 47/50 od celote vse za kupnino v višini 2.322.026,64 EUR z vključenim pripadajočim DDV.

Pripravila:

Mojca Lenassi Malnarič
podsekretarka

Stanislava Bjelajac
vodja Oddelka za premoženjske zadeve

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica občinske uprave

PRODAJNA POGODBA

ki sta jo sklenila:

IMOS, projektiranje, inženiring, tehnično svetovanje in gradnje, d.d., Ljubljana - v stečaju (skrajšano IMOS d.d., Ljubljana - v stečaju), Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, matična številka: 1795856000, ID št. za DDV: SI28003713, ki ga zastopa stečajna upraviteljica Branka Remškar
(v nadaljnjem besedilu: *prodajalec*)

ter

MESTNA OBČINA NOVO MESTO, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, matična številka: 5883288000, davčna številka: SI 48768111, ki jo zastopa župan mag. Gregor Macedoni (*MESTNA OBČINA NOVO MESTO*),
(v nadaljnjem besedilu osebe: *kupec*)

in s katero se dogovorita kot sledi:

1. člen

Pogodbeni stranki sklepata to pogodbo na podlagi naslednjih uvodnih ugotovitev in jamstev pogodbenih strank:

- 1.1. da nad prodajalcem poteka postopek stečaja pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani, ki se vodi pod opravilno št. St 3801/2014,
- 1.1. da je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik stavbnih zemljišč z izboljšavami z ID znaki: parcela 1447 2094/20, parcela 1447 2094/8, parcela 1447 2075/82, parcela 1447 2075/100, parcela 1447 2075/39, parcela 1447 2074/5, parcela 1447 2075/97, parcela 1447 2075/74, parcela 1447 2075/93, parcela 1447 2075/102, parcela 1447 2075/95, parcela 1447 2075/85, parcela 1447 2074/7, parcela 1447 2075/14, parcela 1447 2075/101, parcela 1447 2075/73, parcela 1447 2075/19, parcela 1447 2075/88, parcela 1447 2075/18, parcela 1447 2075/22, parcela 1447 2075/87, parcela 1447 2075/86, parcela 1447 2075/98, parcela 1447 2075/75, parcela 1447 2075/89, parcela 1447 2075/76, parcela 1447 2075/78, parcela 1447 2075/17, parcela 1447 2075/80, parcela 1447 2075/40, parcela 1447 2075/83, parcela 1447 2075/16, parcela 1447 2075/103, parcela 1447 2075/79, parcela 1447 2075/94, parcela 1447 2075/81, parcela 1447 2075/99, parcela 1447 2075/20, parcela 1447 2075/96, parcela 1447 2075/38, parcela 1447 2075/23, parcela 1447 2080/10, parcela 1447 2080/11, parcela 1447 2080/12, last dolžnika do celote (1/1) ter z ID znakom: parcela 1447 2075/90, last dolžnika do 47/50, ki skupaj predstavljajo projekt "Naselje Podbreznik" (v nadaljevanju skupaj tudi: nepremičnine),
- 1.2. da spadajo nepremičnine skladno s Potrdilom o namenski rabi zemljišča št. 35000-270/2019-2 (619) z dne 27.3.2019, ki je Priloga 1 te pogodbe, v območje stavbnih zemljišč, ter so predmet varovanj, omejitev in ukrepov, kot so razvidni iz navedenega potrdila,
- 1.3. da poteka prodaja navedenega premoženja v stečajnem postopku St 3801/2014 v skladu z določili Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju – ZFPPIPP (Uradni list RS, št. 126/07 s spremembami),
- 1.4. da se pri razdelitvi stečajne mase, nastale z unovčenjem predmetnega premoženja, posamezni nepremičnini v paketu dodeli sorazmeren delež glede na ocenjeno vrednosti te nepremičnine v ocenjeni vrednosti celotnega paketa nepremičnin,
- 1.5. da je upraviteljica na podlagi sklepa o prodaji – prvi dodatni Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 12.12.2018, ki je postal pravnomočen dne 01.01.2019, na spletnih straneh AJPES objavila NEZAVEZUJOČE VABILO K DAJANJU PONUDB za nepremičninski projekt "Naselje Podbreznik" St 3801/2014 z dne 10.01.2019 (ID objave: 4101483),

- 1.6. da je v okviru NEZAVEZUJOČEGA VABILA K DAJANJU PONUDB Z DNE 10.01.2019 ZA NAKUP PREMOŽENJA - nepremičninski projekt "Naselje Podbreznik" najugodnejši ponudnik za predmetno premoženje ponudil ceno 1.940.000,00 EUR, ki se poveča v skladu z razpisnimi pogoji za vse pripadajoče davke v zvezi s prodajo, kakor tudi za vse morebitne druge javne dajatve, ki so v zvezi s prenosom oziroma izročitvijo prodanega premoženja, in vplačal varščino za resnost svoje ponudbe, ter je bil na tej podlagi izbran kot najuspešnejši ponudnik,
- 1.7. da so nepremičnine, ki so predmet prodaje po tej pogodbi, predmet zakonite predkupne pravice Mestne občine Novo mesto ter da kupec kot zakoniti predkupni upravičenec izjavlja, da pri prodaji predmetnega premoženja uveljavlja svojo predkupno pravico,
- 1.8. da je kupec lokalna skupnost s sedežem v Republiki Sloveniji,
- 1.9. da se v stečajnem postopku za prodajo premoženja, ki je predmet zakonite predkupne pravice, uporabljajo posebna pravila o uveljavitvi predkupne pravice iz 347. člena ZFPPIPP, skladno s katerimi lahko predkupni upravičenec, ne glede na splošna pravila, ki bi se uporabljala za uveljavitev predkupne pravice, če nad predkupnim zavezancem ne bi bil začel stečajni postopek, po začetku stečajnega postopka nad predkupnim zavezancem uveljavi predkupno pravico samo tako, kot je določeno v drugem ali tretjem odstavku navedenega 347. člena ZFPPIPP,
- 1.10. da kupec zaradi zahtevanih postopkov pri nakupu predmetnega premoženja na strani MESTNE OBČINE NOVO MESTO ni mogel uveljaviti predkupne pravice v zanj prekratkih rokih po tretjem odstavku 347. člena ZFPPIPP, jo pa uveljavlja s sklenitvijo te pogodbe znotraj 3 mesečnega roka, s čimer najugodnejši ponudnik DUTB d.d. soglaša,
- 1.11. da predstavlja sklenitev te pogodbe izvedbo sklepov Okrožnega sodišča v Ljubljani kot stečajnega sodišča o prodaji predmetnega premoženja in izida nezavezujočega zbiranja ponudb v skladu z določili ZFPPIPP, zato se za vsa vprašanja, ki niso izrecno urejena v tej pogodbi, uporabljajo neposredno določbe ZFPPIPP in predpisov, na katere le-ta napotuje za posamezen primer.

2. člen

2.1. Prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnine:

- a) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2094/20 (ID 552130), ID znak: parcela 1447 2094/20, do celote (1/1),
- b) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2094/8 (ID 2568771) ID znak: parcela 1447 2094/8, do celote (1/1),
- c) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/82 (ID 342462), ID znak: parcela 1447 2075/82, do celote (1/1),
- d) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/100 (ID 342463), ID znak: parcela 1447 2075/100, do celote (1/1),
- e) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/39 (ID 342464), ID znak: parcela 1447 2075/39, do celote (1/1),
- f) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2074/5 (ID 509822), ID znak: parcela 1447 2074/5, do celote (1/1),
- g) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/97 (ID 509823), ID znak: parcela 1447 2075/97, do celote (1/1),
- h) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/74 (ID 509824), ID znak: parcela 1447 2075/74, do celote (1/1),
- i) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/93 (ID 677998), ID znak: parcela 1447 2075/93, do celote (1/1),
- j) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/102 (ID 677999), ID znak: parcela 1447 2075/102, do celote (1/1),

- k) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/95 (ID 678000), ID znak: parcela 1447 2075/95, do celote (1/1),
- l) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/85 (ID 1014092), ID znak: parcela 1447 2075/85, do celote (1/1),
- m) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2074/7 (ID 1350227), ID znak: parcela 1447 2074/7, do celote (1/1),
- n) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/14 (ID 1350228), ID znak: parcela 1447 2075/14, do celote (1/1),
- o) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/101 (ID 1350229), ID znak: parcela 1447 2075/101, do celote (1/1),
- p) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/73 (ID 1350230), ID znak: parcela 1447 2075/73, do celote (1/1),
- q) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/19 (ID 1685263), ID znak: parcela 1447 2075/19, do celote (1/1),
- r) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/88 (ID 1685264), ID znak: parcela 1447 2075/88, do celote (1/1),
- s) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/18 (ID 1853145), ID znak: parcela 1447 2075/18, do celote (1/1),
- t) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/22 (ID 2020924), ID znak: parcela 1447 2075/22, do celote (1/1),
- u) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/87 (ID 2020925), ID znak: parcela 1447 2075/87, do celote (1/1),
- v) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/86 (ID 2020926), ID znak: parcela 1447 2075/86, do celote (1/1),
- w) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/98 (ID 2189030), ID znak: parcela 1447 2075/98, do celote (1/1),
- x) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/75 (ID 2189031), ID znak: parcela 1447 2075/75, do celote (1/1),
- y) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/89 (ID 2358031), ID znak: parcela 1447 2075/89, do celote (1/1),
- z) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/76 (ID 2694110), ID znak: parcela 1447 2075/76, do celote (1/1),
- aa) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/78 (ID 2861337), ID znak: parcela 1447 2075/78, do celote (1/1),
- bb) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/17 (ID 3029069), ID znak: parcela 1447 2075/17, do celote (1/1),
- cc) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/80 (ID 3533417), ID znak: parcela 1447 2075/80, do celote (1/1),
- dd) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/40 (ID 3701508), ID znak: parcela 1447 2075/40, do celote (1/1),
- ee) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/83 (ID 4037739), ID znak: parcela 1447 2075/83, do celote (1/1),
- ff) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/16 (ID 4205474), ID znak: parcela 1447 2075/16, do celote (1/1),
- gg) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/103 (ID 4205475), ID znak: parcela 1447 2075/103, do celote (1/1),
- hh) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/79 (ID 4540716), ID znak: parcela 1447 2075/79, do celote (1/1),
- ii) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/94 (ID 4708950), ID znak: parcela 1447 2075/94, do celote (1/1),
- jj) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/81 (ID 4876843), ID znak: parcela 1447 2075/81, do celote (1/1),

- kk) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/99 (ID 4876844), ID znak: parcela 1447 2075/99, do celote (1/1),
- ll) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/20 (ID 5044415), ID znak: parcela 1447 2075/20, do celote (1/1),
- mm) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/96 (ID 5044416), ID znak: parcela 1447 2075/96, do celote (1/1),
- nn) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/38 (ID 5044417), ID znak: parcela 1447 2075/38, do celote (1/1),
- oo) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/23 (ID 5212140), ID znak: parcela 1447 2075/23, do celote (1/1),
- pp) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2080/10 (ID 209902), ID znak: parcela 1447 2080/10, do celote (1/1),
- qq) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2080/11 (ID 4240482), ID znak: parcela 1447 2080/11, do celote (1/1),
- rr) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2080/12 (ID 2729088), ID znak: parcela 1447 2080/12, do celote (1/1),
- ss) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/90 (ID 6264262), ID znak: parcela 1447 2075/90, do (47/50) - ID osnovnega položaja: 15909982.

2.2. Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja:

- del javnega parka in zemljišča pod cestami v ocenjeni neto vrednosti 203.515,27 EUR, to so nepremičnine z ID znaki: parcela 1447 2075/73, parcela 1447 2075/74, parcela 1447 2075/22, parcela 1447 2075/95 in parcela 1447 2075/102, pri katerih je dvoletni rok od začetka uporabe že potekel, zato je promet teh nepremičnin skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščen plačila davka na dodano vrednost in zato zapade plačilu davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). Predmetne nepremičnine Mestna občina Novo mesto potrebuje za izvajanje svojih nalog (zagotavljanje javnih površin; cesta in javni park z javnim otroškim igriščem). Prenos lastninske pravice na Mestno občino Novo mesto je iz tega razloga prost odmere davka na promet nepremičnin na podlagi 10. člena veljavnega Zakona o davku na promet nepremičnin (pogodba namesto razlastitve). V primeru, da bo finančna uprava odmerila navedeni davek, se ga zaveže plačati Mestna občina Novo mesto. Mestna občina Novo mesto in prodajalec sta se sicer v Dogovoru o ureditvi medsebojnih razmerij št. 477-1/2015 z dne 11.5.2018 sporazumela, da kupec navedene nepremične le te brezplačno prenese na Mestno občino Novo mesto. Glede na to, da je Mestna občina Novo mesto vstopila v razmerje kot kupec na območju, do nadaljnjega prenosa ne bo prišlo, Dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij št. 477-1/2015 z dne 11.5.2018 pa se šteje s sklenitvijo te pogodbe v tem delu za izpolnjenega;
- nezazidana stavbna zemljišča, in sicer preostanek nepremičnin, navedenih v točki 2.1. te pogodbe, razen nepremičnin navedenih v predhodni alineji te pogodbe, katerih neto cena znaša 1.736.484,73 EUR, od katere se skladno z 8. točko 44. člena ZDDV-1 plača 22 % DDV v znesku 382.026,64 EUR, tako, da kupnina za te nepremičnine znaša 2.118.511,37 EUR skupaj z DDV.

2.3. Cena za vse nepremičnine iz prejšnje točke tega člena znaša skupaj neto 1.940.000,00 EUR oz. kupnina znaša skupaj 2.322.026,64 EUR z vštetim DDV.

2.4. V primeru, da bi bil s strani davčnega organa odmerjen/zahtevan v plačilo drugačen davek na promet premoženja, ki je predmet te pogodbe, od navedenega v točki 2.2., se kupec zavezuje plačati vsak takšen drugačno odmerjen/zahtevan davek na promet premoženja, v postavljenem roku.

3. člen

- 3.1. Kupec poravna prodajalcu kupnino iz prejšnjega člena tako, da nakaže:
- varščino v znesku **194.000,00 EUR** (t. j. 10 % ponujene cene) **na dan sklenitve te prodajne pogodbe**,
 - preostanek kupnine v znesku **2.128.026,64 EUR najkasneje 30 dan po sklenitvi te pogodbe**. Rok za plačilo preostanka kupnine je določen v skladu z 32. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19), ki določa, da so ne glede na določbe drugih zakonov in predpisov plačilni roki neposrednih uporabnikov v breme proračuna predpisani z Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 ter nadalje določa, da je plačilni rok za neposredne uporabnike za plačilo vseh obveznosti 30. dan po prejemu listine, ki je podlaga za izplačilo;
- vse z nakazilom denarnih sredstev in s pripisom »plačilo kupnine« **na TRR prodajalca številka računa SI56 0510 0801 5463 635, odprt pri ABANKI d.d.**

Kupec izvede plačilo iz proračunskih postavk 2317062004 in 2317062003.

- 3.2. Plačilo varščine iz prve alineje predhodne točke 3.1. te pogodbe v dogovorjenem roku je bistveni element te pogodbe. V kolikor varščina v navedenem roku ni plačana, se smatra, da ta pogodba ni bila sklenjena.
- 3.3. Kupec lahko odkloni plačilo preostanka kupnine v znesku 2.128.026,64 EUR iz druge alineje točke 3.1. te pogodbe, dokler sklep stečajnega sodišča o soglasju k tej prodajni pogodbi ne postane pravnomočen.
- 3.4. Premoženje po tej pogodbi se prodaja v paketu in po načelu "vse ali nič", kar pomeni, da mora biti za pravilno izpolnitev te pogodbe s strani kupca poravnana celotna kupnina v znesku 2.322.026,64 EUR z vštetim DDV za vse nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, skupaj, in se delna izpolnitev s strani kupca ne šteje za veljavno izpolnitev te pogodbe.

4. člen

- 4.1. V primeru, da kupec ne poravna obveznosti iz 2. in 3. člena te pogodbe v celotnem znesku in v postavljenih rokih, in če zamuda traja več kot 15 dni, sme prodajalec odstopiti od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev, in obdrži prejeti znesek varščine.
- 4.2. Prodajalec obvesti kupca o morebitnem odstopu od pogodbe priporočeno po pošti.
- 4.3. V primeru, da prodajalec pogodbe ne razdre, mu pripadajo zakonite zamudne obresti, in sicer od neplačane kupnine za čas od dneva zapadlosti do dneva plačila ter povračilo vseh z zamudo povzročenih stroškov.
- 4.4. Kupec je v zvezi s prenosom nepremičnin *iz prve alineje točke 2.2. te pogodbe* zavezan plačati 2 % davek na promet nepremičnin oziroma je plačila davka oproščen, ker se odkup v tem delu opravlja namesto razlastitve, vse kot bo naknadno odločila pristojna finančna uprava. Prodajalec se zavezuje v 15 dneh po pridobitvi pravnomočnega soglasja iz 8. člena te pogodbe oddati napoved za odmero davka na promet nepremičnin pristojnemu davčnemu organu, pri čemer morebitno plačilo omenjenega davka bremeni MESTNO OBČINO NOVO MESTO.

Kupec je v zvezi s prenosom nepremičnin *iz druge alineje točke 2.2. te pogodbe* zavezan plačati DDV v znesku 382.026,64 EUR, ki je vključen v ceno.

- 4.5. Šele ko bo kupec poravnal celotno kupnino v skladu z 2. in 3. členom te pogodbe (ceno in vse predpisane davke), bo prodajalec predlagal sodišču, da izda sklep o izročitvi nepremičnin, kot to podrobneje izhaja iz 6. člena predmetne pogodbe ter bo izročil nepremičnine v posest kupca.
- 4.6. Poleg vseh davkov plača kupec tudi vse druge morebitne javne dajatve v zvezi s prenosom predmetnega premoženja na kupca, v roku, ki ga določa vsakokratni veljavni materialnopravni predpis, ter stroške prodaje, ki so v zvezi s prodanim premoženjem, in stroške prenosa oziroma izročitve predmeta prodaje kupcu.

5. člen

- 5.1. Prodaja po tej pogodbi se opravi po načelu »videno-kupljeno«. Prodajalec po določbi čl. 340 ZFPPIPP ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje.
- 5.2. Kupec izjavlja, da je seznanjen z zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnin.
- 5.3. Kupec je seznanjen, da je zemljišče z ID znakom: parcela 1447 2075/90 v naravi dostopna cesta. Kupec je dolžan urediti dostop za objekte in zemljišča ob navedeni cesti. Kupec zagotavlja, da po prenosu nepremičnin na podlagi te pogodbe na kupca, dostop do objektov in zemljišč ob cesti z ID znakom: parcela 1447 2075/90 ne bo v ničemer oviran.

6. člen

- 6.1. Kupec je seznanjen, da s plačilom kupnine prenehajo na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, vse morebitne hipoteke in bremena, v skladu s čl. 342 ZFPPIPP.
- 6.2. Prodajalec bo **po pridobitvi soglasja iz 8. člena te pogodbe in po plačilu celotne kupnine in stroškov s strani kupca** predlagal sodišču, da izda sklep o izročitvi nepremičnin kupcu iz 2. odstavka 342. člena ZFPPIPP, ki bo podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in druge vpise po 89. v zvezi z 96. členom ZZZK-1.
- 6.3. Pravnomočni sklep o izročitvi iz 6.2. točke te pogodbe **je podlaga za vknjižbo** lastninske pravice na nepremičninah z ID znaki: parcela 1447 2094/20, parcela 1447 2094/8, parcela 1447 2075/82, parcela 1447 2075/100, parcela 1447 2075/39, parcela 1447 2074/5, parcela 1447 2075/97, parcela 1447 2075/74, parcela 1447 2075/93, parcela 1447 2075/102, parcela 1447 2075/95, parcela 1447 2075/85, parcela 1447 2074/7, parcela 1447 2075/14, parcela 1447 2075/101, parcela 1447 2075/73, parcela 1447 2075/19, parcela 1447 2075/88, parcela 1447 2075/18, parcela 1447 2075/22, parcela 1447 2075/87, parcela 1447 2075/86, parcela 1447 2075/98, parcela 1447 2075/75, parcela 1447 2075/89, parcela 1447 2075/76, parcela 1447 2075/78, parcela 1447 2075/17, parcela 1447 2075/80, parcela 1447 2075/40, parcela 1447 2075/83, parcela 1447 2075/16, parcela 1447 2075/103, parcela 1447 2075/79, parcela 1447 2075/94, parcela 1447 2075/81, parcela 1447 2075/99, parcela 1447 2075/20, parcela 1447 2075/96, parcela 1447 2075/38, parcela 1447 2075/23, parcela 1447 2080/10, parcela 1447 2080/11, parcela 1447 2080/12 do celote (1/1) ter z ID znakom: parcela 1447 2075/90 do deleža (47/50), iz točke 2.1. te pogodbe, na osebo s podatki:

MESTNA OBČINA NOVO MESTO, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, matična številka: 5883288000, davčna številka: SI 48768111.

7. člen

7.1. Z dnem pravnomočnosti sklepa iz točke 6.2. te pogodbe:

- a) se izročijo nepremičnine v posest kupcu in bosta kupec in prodajalec o izročitvi nepremičnin v posest podpisala primopredajni zapisnik,
- b) se na Mestno občino Novo Mesto prenesejo nepremičnine skupaj z vsemi obveznostmi in pravicami iz sklenjenih pogodb, komunalnih prispevkov ter drugih pravnih aktov v zvezi z navedenimi zemljišči oziroma projektom "Podbreznik", na podlagi Pogodbe o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture na območju ZN Podbreznik št. 354/13-2006 z dne, 22.8.2006 in Pogodbe o opremljanju št. 411-27/2008 z dne, 07.05.2008, Dodatka št.1 št. 432-08-481/2005 z dne 23.11.2009 k Pogodbi o ureditvi medsebojnih razmerij pri izgradnji komunalne infrastrukture na območju ZN Podbreznik in poravnavi komunalnega prispevka št. 423-08-481/2005 z dne 14.2.2006 in Dodatka št. 1. št. 354-13/2006 z dne 23.11.2009 k Pogodbi o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture na območju ZN Podbreznik, št. 354/13-2006 z dne 22.8.2006 in Pogodbi o opremljanju št. 411-27/2008 z dne 07.05.2008. Mestna občina Novo mesto šteje, da je z odkupom po tej pogodbi izvedla poračun komunalnega prispevka, ki je bil kot vložek v komunalno infrastrukturo priznan prodajalcu z Dogovorom o ureditvi medsebojnih razmerij št. 477-1/2015 z dne 11.5.2018.

7.2. Z dnem pravnomočnosti sklepa iz točke 6.2. te pogodbe kupec prevzame vsa javna bremena ter stroške, vezane na nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, in se iz prodajalca na kupca prenesejo vsa razmerja v zvezi z nepremičninami, do takrat pa vsa navedena bremena in stroški bremenijo prodajalca.

7.3. Ob primopredaji se prodajalec zavezuje izročiti kupcu vso dokumentacijo, s katero razpolaga in zadeva predmet prodaje po tej pogodbi.

7.4. Najkasneje naslednji dan po izročitvi nepremičnin v posest kupca bo slednji pri pristojnih službah uredil vse potrebno v zvezi s prepisom morebitnih komunalnih priključkov na kupca. Na kupca preidejo tudi vse pravice na podlagi soglasij in dovoljenja pristojnih organov v zvezi s predmetnim premoženjem.

7.5. Pogodbeni stranki se zavezujeta na poziv druge nasprotne pogodbene stranke dati vse izjave in opraviti vsa dejanja, ki so potrebna, da se izpolni ta pogodba.

7.6. Stroški, nastali z upravljanjem predmetnega premoženja do njegove prodaje, bodo poravnani v skladu z določili ZFPPIPP.

8. člen

8.1. Ta pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da bo sodišče v postopku stečaja St 3801/2014 k njej dalo soglasje in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje (341. člen ZFPPIPP).

9. člen

9.1. Ta pogodba je zapisana v 4 enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po 1 izvod, 2 izvoda pa sta namenjena za odmero DPN pri davčnem organu.

9.2. K besedilu te pogodbe je na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) podal soglasje Občinski svet Mestne občine Novo Mesto. Soglasje Občinskega sveta Mestne občine Novo Mesto je priloga te pogodbe.

9.3. Vse priloge te pogodbe, kot so navedene spodaj, so njen sestavni del:

Priloga 1: Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 35000-270/2019-2 (619) z dne 27.3.2019

Priloga 2: Soglasje Občinskega sveta Mestne občine Novo Mesto

9.4. Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

V Ljubljani, dne _____	Številka: 47821-94/2019-17 (621) V Novem mestu, dne _____
Prodajalec:	Kupec:
IMOS d.d. Ljubljana - v stečaju Stečajna upraviteljica Branka Remškar	MESTNA OBČINA NOVO MESTO Župan mag. Gregor Macedoni