Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

T: 07 39 39 202
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 478-0198/2026
Datum: 9.11.2026

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: SOGLASJE K OSNUTKU PRODAJNE POGODBE ZA DOSEGO JAVNE KORISTI

Pravna podlaga: **Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR)**

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)

15. člen Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – UPB1 in nadaljnji)

Pripravljavec gradiva: **Urad za razvoj in prostor, dr. Iztok Kovačič, Barbara Dreo Gričar**

Poročevalci: **dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor, Barbara Dreo Gričar**

Predlog sklepa: **Občinski svet Mestne občine Novo mesto soglaša z osnutkom Prodajne pogodbe za dosego javne koristi, ki jo načrtuje skleniti Mestna občina Novo mesto z družbo MUELLER DROGERIJA družba za trgovino in storitve d.o.o., Čopova ulica 040, 1000 Ljubljana, po kateri bi Mestna občina Novo mesto kupila nepremičnino s parc. št. 1627, k.o. 1456 – Novo mesto, do celote.**

mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan

Prilogi:

- obrazložitev
- pogodba.

OBRAZLOŽITEV:

1. UVOD

V centru mesta, na nepremičnini parc. št. 1627, k.o. 1456 – Novo mesto stoji stavba št. 941, in sicer gre za stavbo na naslovu Glavni trg 12, ki je v lasti MUELLER DROGERIJA družba za trgovino in storitve d.o.o., Ljubljana.



Fotografija nepremičnine parc. št. 1627, k.o. Novo mesto

Gre za nepremičnino, ki je že daljše obdobje prazna, neizkoriščena in v obstoječem stanju predstavlja degradiran element mestnega prostora. Predmetna nepremičnina kot taka ne prispeva k vitalnosti mestnega središča, zmanjšuje privlačnost območja za prebivalce in obiskovalce ter negativno vpliva na podobo osrednjega mestnega prostora.

V javnem interesu prebivalcev, zaposlenih, podjetnikov in vseh občanov občine Novo mesto je, da se na Glavnem trgu izvaja aktivna politika urejanja in razvoja mestnega jedra, katere cilj je povečanje urbanega utripa, izboljšanje kakovosti bivanja ter ustvarjanje pogojev za gospodarski, turistični, kulturni in družbeni razvoj osrednjega dela mesta.

Na podlagi navedenega bi bil za uresničitev zgoraj navedenih ciljev pomemben korak to, da bi občina preprečila nadaljnje propadanje objekta in območja, ter s tem izboljšala funkcionalnost in privlačnost Glavnega trga.

2. NAČIN UREJANJA IN STANJE V PROSTORU

Nepremičnina, stavba, ki stoji na naslovu Glavni trg 12, Novo mesto, se nahaja v zgodovinskem mestnem jedru Novega mesta, ki predstavlja eno najpomembnejših kulturnozgodovinskih območij občine. Njena kulturnovarstvena vrednost izhaja iz umeščenosti v zaščiteno staromestno območje, katerega status in pogoje varovanja ureja Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 30/16).

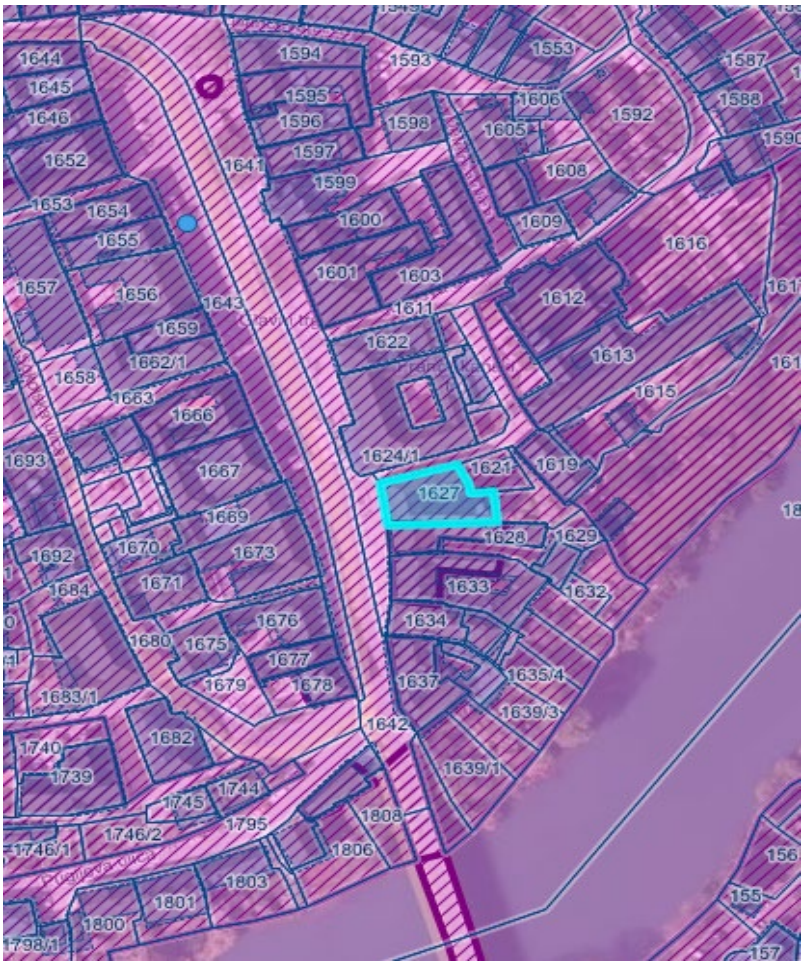
Z navedenim odlokom je Mestna občina Novo mesto posamezne enote kulturne dediščine razglasila za kulturne spomenike lokalnega pomena ter zanje določila posebne varstvene režime in ukrepe varovanja.

Varstvo in ohranjanje kulturne dediščine predstavljata zakonsko priznano javno korist, saj zagotavljata ohranjanje kulturne identitete prostora, zgodovinskega spomina in značilne podobe mestnega jedra za prihodnje generacije. Ohranitev, obnova in ponovna vsebinska aktivacija objektov kulturne dediščine prispevajo k trajnostnemu razvoju mesta, izboljšanju kakovosti urbanega prostora ter krepitvi gospodarskih, turističnih in družbenih funkcij mestnega središča.

Pridobitev in nadaljnja ureditev predmetne nepremičnine je zato v javnem interesu, saj omogoča dolgoročno zaščito kulturne dediščine, preprečuje nadaljnje propadanje objekta ter prispeva k izvajanju aktovne politike Mestne občine Novo mesto na področju oživljanja starega mestnega jedra. S tem se uresničujejo cilji varstva kulturne dediščine in javnega interesa po ohranjanju prepoznavne zgodovinske in kulturne podobe mesta.



Prikaz nepremičnine parc. št. 1627, k.o. Novo mesto



Prikaz območja – Glavni trg - kulturnozgodovinskih območij občine

Mestna občina Novo mesto ocenjuje, da je nakup predmetne nepremičnine v samem središču mesta strateškega pomena za nadaljnji razvoj in revitalizacijo mestnega jedra. Gre za nepremičnino, ki je že daljše obdobje prazna, neizkoriščena in v obstoječem stanju predstavlja degradiran element mestnega prostora. Takšne nepremičnine ne prispevajo k vitalnosti mestnega središča, zmanjšujejo privlačnost območja za prebivalce, obiskovalce in investitorje ter negativno vplivajo na podobo osrednjega mestnega prostora.

Z nakupom predmetne nepremičnine občina pridobiva pomemben instrument za izvajanje aktivne politike urejanja in razvoja mestnega jedra, katere cilj je povečanje urbanega utripa, izboljšanje kakovosti bivanja ter ustvarjanje pogojev za gospodarski, turistični, kulturni in družbeni razvoj osrednjega dela mesta.

Nakup omogoča, da občina prepreči nadaljnje propadanje objekta in območja ter zagotovi njegovo namensko prenovo oziroma ponovno vključitev v življenje mesta. S tem se ustvarjajo pogoji za razvoj dejavnosti, ki bodo prispevale k večji obiskanosti mestnega središča, povečanju števila uporabnikov javnih površin ter izboljšanju funkcionalnosti in privlačnosti Glavnega trga in njegove okolice.

Pomemben vidik nakupa predstavlja tudi dejstvo, da so nepremičnine v središčih mest prostorsko omejen in strateško pomemben razvojni potencial. Občina mora zato ob primernih

priložnostih zagotoviti možnost vpliva na njihov razvoj, saj lahko zgolj na ta način učinkovito usmerja prostorske in razvojne procese v skladu z javnim interesom in sprejetimi razvojnimi dokumenti občine.

3. RAZVOJNI UČINKI NAKUPA IN POMEN OŽIVLJANJA GLAVNEGA TRGA

Nakup nepremičnine bo imel večplastne pozitivne učinke za razvoj mesta:

- omogočil bo aktivacijo trenutno neizkoriščene in degradirane nepremičnine – revitalizacija mestnega jedra;
- prispeval bo k izboljšanju urbanistične in arhitekturne podobe mestnega jedra;
- povečal bo privlačnost centra mesta za prebivalce, obiskovalce, podjetnike in investitorje – oživljanje Glavnega trga;
- ustvaril bo pogoje za razvoj novih vsebin, dejavnosti in programov v mestnem središču;
- prispeval bo k ohranjanju in krepitvi gospodarske aktivnosti v centru mesta;
- podpiral bo razvoj turizma, kulture, podjetništva in drugih dejavnosti javnega pomena;
- povečal bo uporabo javnih površin ter okrepil družbeno življenje v središču mesta;
- omogočil bo izvedbo projektov, ki jih brez občinskega lastništva zaradi omejenega vpliva na razvoj območja ne bi bilo mogoče izvesti.

Mestna jedra so srce lokalne skupnosti, njihova vitalnost pa je neposredno povezana s kakovostjo urbanega življenja, gospodarskim razvojem in identiteto mesta. Vsaka prazna, neurejena ali propadajoča stavba v osrednjem delu mesta pomeni izgubljeno razvojno priložnost in zmanjšuje učinke dosedanjih vlaganj v prenovo javnih površin ter razvoj mestnega jedra.

Predmetni nakup predstavlja več kot zgolj pridobitev nepremičnine. Predstavlja pomemben razvojni korak k oblikovanju aktivnega, privlačnega in živahnega mestnega središča. Občina bo z nakupom pridobila možnost, da na tej lokaciji razvije vsebine, ki bodo dopolnjevale obstoječe programe v mestnem jedru, privabljale nove uporabnike ter prispevale k celoviti prenovi in oživitvi Glavnega trga.

Zaradi navedenega Mestna občina Novo mesto ocenjuje, da je nakup predmetne nepremičnine v izrazitem javnem interesu, saj bo neposredno prispeval k uresničevanju ciljev trajnostnega urbanega razvoja, krepitvi mestnega središča ter dolgoročnemu družbenemu in gospodarskemu razvoju občine.

Takšna investicija ne predstavlja zgolj nakupa nepremičnine, temveč pridobitev ključnega razvojnega instrumenta za dolgoročno preobrazbo in oživitev Glavnega trga ter celotnega starega mestnega jedra Novega mesta.

4. NAKUP SKLADEN Z ZAKONOM

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZSPDSLS) v četrtem odstavku 29. člena določa, da o pravnem poslu avnjaja s stvarnim

premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali funkcionar oziroma javni uslužbenec, zaposlen v javni upravi, ki jub za to pooblasti organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Pooblastilo se podeli za posamezni pravni posel. V petem odstavku 29. člena ZSPDSLS pa določa izjemo za pravne posle, katerih vrednost presega 500.000,00 EUR. Župan je za pravne posle, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbena vrednost presega 500.000,000 EUR, dolžna pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000,00 EUR, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični.

Mestna občina Novo mesto je za namen nakupa predmetne nepremičnine in zaradi ugotovitve tržne vredosti nepremičnine naročila izdelavo cenitvenega poročila, ki ga bo izdelal cenilec NR – BIRO Niko Rostohar s.p.. Po izvedenih pogajanjih je dogovorjena kupnina za predmetno nepremičnino v skupnem znesku 1.090.000,00 EUR, ki bo skladno z dogovorom poravnana v 2. obrokih, in sicer bo prvi obrok plačan v letu 2026 in drugi obrok v letu 2027.

V pogodbo je vneseno določilo, da pogodbeni stranki soglašata, da je veljavnost te pogodbe vezana na ocenjeno tržno vrednost predmetne nepremičnine, kar pomeni, da bo pogodba veljavna, če po zgoraj navedenem cenitvenem poročilu vrednost ne bo bistveno nižja od dogovorjene kupnine; v primeru, da bi cenitev izkazala bistveno nižjo vrednost predmetne nepremičnine od dogovorjene kupnine, ta pogodba preneha veljati oziroma se šteje za razvezano brez kakršnihkoli obveznosti pogodbenih strank.

3. FINANČNE POSLEDICE

Predlagana odločitev bo imela finančne posledice na proračun Mestne občine Novo mesto, in sicer bo kupnina v dogovorjeni višini 1.090.000,00 EUR skladno s pogodbo izplačana v dveh obrokih. 1. obrok bo izplačan v letu 2026, 2. obrok pa bo izplačan v letu 2027.

4. ZAKLJUČEK

Nakup nepremičnine na naslovu Glavni trg 12 predstavlja strateško in razvojno pomembno naložbo za Mestno občino Novo mesto. Objekt se nahaja na eni ključnih lokacij v zgodovinskem mestnem jedru, zato je za občino njegova pridobitev izrednega pomena. S prevzemom lastništva bo občina preprečila nadaljnje propadanje stavbe ter zagotovila pogoje za njeno prenovo in ponovno aktivno uporabo. Investicija bo prispevala k izboljšanju podobe Glavnega trga in povečanju privlačnosti mestnega središča za prebivalce, obiskovalce in investitorje. Omogočila bo razvoj novih gospodarskih, kulturnih, turističnih in družbenih vsebin. S tem se bodo okrepile dejavnosti v mestnem jedru ter povečala uporaba javnih površin. Nakup hkrati prispeva k ohranjanju kulturne dediščine in zaščiti pomembnega dela zgodovinske identitete mesta. Nepremičnine na takšnih lokacijah predstavljajo redek in nenadomestljiv razvojni potencial, zato je njihova pridobitev v javnem interesu. Predmetni nakup zato predstavlja upravičeno, smotrno in dolgoročno koristno naložbo, ki bo pomembno prispevala k oživitvi Glavnega trga in trajnostnemu razvoju Novega mesta.

Pripravili:

Barbara Dreo Gričar, l.r.
vodja Oddelka za premoženjsko pravne zadeve

dr. Iztok Kovačič, l.r.
vodja Urada za razvoj in prostor

Doc. dr. Jana Bolta Saje, l.r.
direktorica občinske uprave

MESTNA OBČINA NOVO MESTO, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa župan mag. Gregor Macedoni, matična številka: 5883288000, identifikacijska številka za DDV: SI48768111,

(v nadaljevanju: kupec)

in

MUELLER DROGERIJA družba za trgovino in storitve d.o.o., Čopova ulica 40, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa direktor Müller Erwin Franz, matična številka: 1879901000, identifikacijska številka za DDV: SI 87790289,
št. računa: _____odprt pri_____,

(v nadaljevanju: prodajalec)

skleneta naslednjo

PRODAJNO POGODBO
ZA DOSEGO JAVNE KORISTI

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine parc. št. 1627, k.o. 1456 – Novo mesto (ID 3516586), na kateri stoji stavba št. 941 z naslovom Glavni trg 12, Novo mesto, v deležu 1/1 (do celote);
- da je Mestna občina Novo mesto dne 28.10.2026 za predmetno nepremičnino izdala lokacijsko informacijo številka 3510-1165/2026-2 (518);
- da je nepremičnina iz prve alineje tega člena, po namenski rabi opredeljena kot območje centralnih dejavnosti;
- da se nepremičnina nahaja v območju predkupne pravice občine;
- da obstaja javni interes za sklenitev predmetne pogodbe, saj bo predmetna nepremičnina namenjena izvajanju ukrepov aktivne politike oživljanja mestnega jedra, kar bo prispevalo k njegovemu gospodarskemu, družbenemu in prostorskemu razvoju, poleg tega zakonsko priznano javno korist predstavlja varstvo in ohranjanje kulturne dediščine;
- da je kupec preveril trg nepremičnin in vrednost nepremičnine na portalu GURS;
- da je kupec za namen nakupa predmetne nepremičnine in zaradi ugotovitve tržne vrednosti nepremičnine naročil izdelavo cenitvenega poročilo, ki ga bo izdelal cenilec NR-BIRO Niko Rostohar s.p.;
- da je po izvedenih pogajanjih dogovorjena kupnina za nepremičnino iz prve alineje tega člena v skupnem znesku 1.090.000,00 EUR;
- da pogodbeni stranki soglašata, da je veljavnost te pogodbe vezana na ocenjeno tržno vrednost predmetne nepremičnine, kar pomeni, da bo pogodba veljavna, če po zgoraj navedenem cenitvenem poročilu vrednost ne bo bistveno nižja od dogovorjene kupnine; v primeru, da cenitev izkaže bistveno nižjo vrednost predmetne nepremičnine od

dogovorjene kupnine, ta pogodba preneha veljati oziroma se šteje za razvezano brez kakršnihkoli obveznosti pogodbenih strank;

- da se ta pogodba sklepa za dosego javne koristi namesto razlastitve.

2. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnino iz prve alineje 1. člena te pogodbe tako, da postane kupec lastnik nepremičnine parc. št. 1627, k.o. 1456 – Novo mesto (ID 3516586), na kateri stoji stavba št. 941 z naslovom Glavni trg 12, Novo mesto, do celote.

3. člen
(zemljiškoknjižno dovolilo)

Za dosego namena te pogodbe prodajalec:

MUELLER DROGERIJA družba za trgovino in storitve d.o.o., Čopova ulica 40, 1000 Ljubljana, matična številka: 1879901000,

izrecno in nepogojno izjavi, da dovoli, da se pri njegovem celotnem idealnem deležu 1/1 (do celote) pri nepremičnini parc. št. 1627, k.o. 1456 – Novo mesto (ID 3516586),

vknjiži lastninska pravica na ime kupca:

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, matična številka: 5883288000, **do celote (1/1)**.

4. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša kupnina za predmetno nepremičnino **1.090.000,00 EUR** (z besedo: en milijon devetdeset tisoč eurov in 00/100).

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo kupec prodajalcu kupnino po prejšnjem odstavku plačal v dveh obrokih, in sicer **1. obrok** v višini 545.000,00 EUR v roku 30. (tridesetih) dni po podpisu pogodbe obeh pogodbenih strank – sklenitvi pogodbe, **2. obrok** v višini 545.000,00 EUR pa v roku 30. (tridesetih) dni po prejemu notarsko overjene pogodbe, na bančni račun prodajalca.

Kupnina se plača iz proračunske postavke 2317062004 – nakup nepremičnin in pridobivanje drugih stvarnih pravic, konto 420099 – nakup drugih zgradb in prostorov.

5. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da je veljavnost te pogodbe vezana na ocenjeno tržno vrednost predmetne nepremičnine, kar pomeni, da bo pogodba veljavna, če po zgoraj navedenem cenitvenem poročilu vrednost ne bo bistveno nižja od dogovorjene kupnine.

V primeru, da cenitev izkaže bistveno nižjo vrednost predmetne nepremičnine od dogovorjene kupnine, stranki soglašata, da predmetna pogodba preneha veljati oziroma se šteje za razvezano brez kakršnihkoli obveznosti pogodbenih strank.

6. člen

Prodajalec jamči, da je nepremičnina prosta vseh bremen, ki jih kupec ne sme prevzeti, in brez pravnih napak, to je, da na njej tretje osebe nimajo nobenih pravic, ki bi zmanjševale, izključevale ali omejevale lastninsko pravico.

Prodajalec se zavezuje, da do izvedbe vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini le teh ne bo obremenjeval ali prodal tretji osebi.

7. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da so v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZureP-3) podani pogoji za razlastitev nepremičnine iz 1. člena te pogodbe ter da se ta pogodba sklepa namesto razlastitvenega postopka. Posledično je promet z nepremičnino po tej pogodbi v skladu z 10. členom Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/2006 in nadaljnji) oproščen plačila davka na promet nepremičnin, prenos lastninske pravice po tej pogodbi pa je v skladu s 3. točko 95. člena Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/20211-UPB7, s sprem. in dop.) oproščen plačila dohodnine od dobička iz kapitala.

8. člen

Prodajalec pooblašča kupca, da v njegovem imenu vloži napoved za odmero davka na promet nepremičnin in opravi vsa potrebna dejanja v postopku odmere davka na promet nepremičnin ter prevzame davčno potrjeno pogodbo.

V primeru, da bi davčni organ v postopku odmere davka na promet nepremičnin ugotovil, da je vseeno potrebno odmeriti davek, pogodbeni stranki soglašata, da davek, povezan s prodajo nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, skladno z zakonom poravna prodajalec.

9. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da stroške notarja, vpisa te pogodbe v zemljiško knjigo ter vse morebitne druge pripadajoče stroške iz naslova prenosa lastninske pravice po tej pogodbi krije kupec.

10. člen
(protikorupcijska klavzula)

V kolikor kdo v imenu ali na račun druge 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 ta pogodba nična.

11. člen

Skrbnik te pogodbe na strani kupca je Barbara Dreo Gričar.

12. člen

Vse eventualne spremembe te pogodbe bodo pogodbene stranke urejale z aneksi k tej pogodbi.

13. člen

Vse morebitne spore iz te pogodbe bodo pogodbene stranke reševale sporazumno ali s pomočjo mediacije. Če sporazuma ne bo mogoče doseči, bo o sporu odločalo pristojno sodišče v Novem mestu.

14. člen

Pogodba je sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prodajalec prejme 1 (en) izvod, Občina pa 3 (tri) izvode.

Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih stranki in velja pod razveznim pogojem, določenim v 5. členu te pogodbe.

Številka: 478-0198/2026

Datum:	Datum: Novo mesto,
PRODAJALEC:	KUPEC:
MUELLER DROGERIJA družba za trgovino in storitve d.o.o.	MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Müller Erwin Franz direktor	mag. Gregor Macedoni župan