



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: 47821-94/2019-7 (620)

Datum: 25. 9. 2019

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA – 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)**

**Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj, Oddelek za premoženjske zadeve**

**Izdelovalec gradiva: Stanislava Bjelajac, Mojca Lenassi Malnarič, Mojca Tavčar**

**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, in kupci ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o., Podbreznik 11, 8000 Novo mesto, SOREX marketing, d.o.o., Foersterjeva ulica 10, 8000 Novo mesto, KERAGRAD podjetje za gradbeništvo Novo mesto d.o.o., Podbreznik 3, 8000 Novo mesto, in MIKROGRAFIJA trgovina d.o.o., Foersterjeva ulica 10, 8000 Novo mesto.**

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: 47821-94/2019-7 (620)

Datum: 25. 9. 2019

## **OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

### **ZADEVA: SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA – ZN PODBREZNIK**

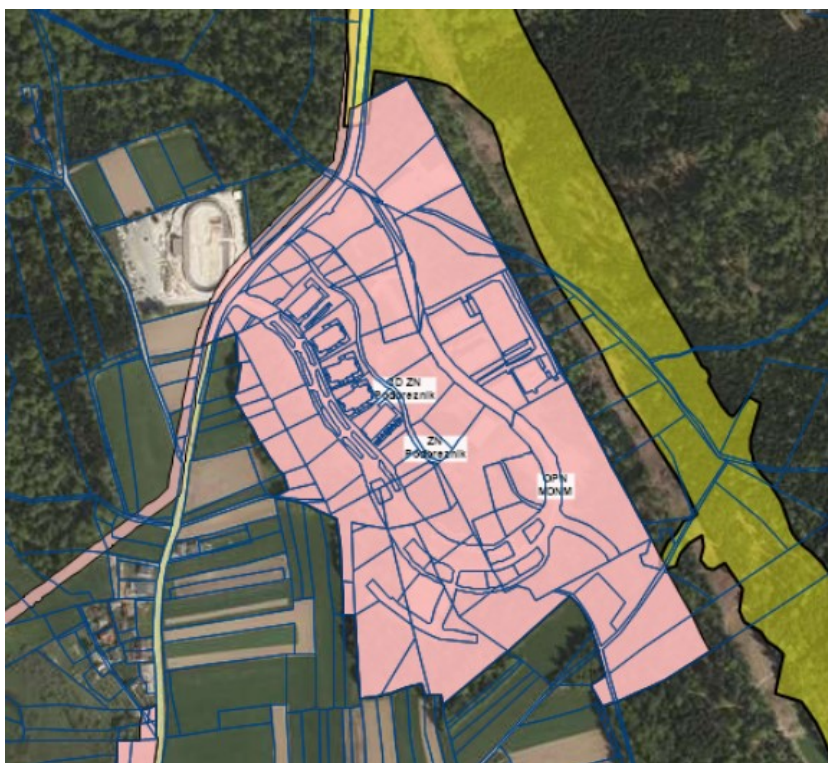
#### **I. UVOD**

Stečajni dolžnik IMOS, projektiranje, inženiring, tehnično svetovanje in gradnje, d.d., Ljubljana – v stečaju, Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju stečajni dolžnik), je lastnik nepremičnin na območju naselja Podbreznik (v nadaljevanju: nepremičnine), in sicer nepremičnin katastrska občina 1447 Gorenja Straža, parcel 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 in 2080/12, last dolžnika do celote (1/1) ter parcela 2075/90, last dolžnika do 47/50, ki skupaj predstavljajo projekt "Naselje Podbreznik«.

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.). Na nepremičninah ima Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju občina) predkupno pravico, ki jo je tudi uveljavila pod pogojem, da bo Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2020 in proračun za leto 2020, v katerem so načrtovana sredstva za nakup nepremičnin na območju Podbreznika.

#### **II. 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 1:** 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 2:** 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 gručami



stanovanjskih hiš. Prometna infrastruktura je zgrajena le v delu in sicer na območju tehnološkega parka in na območju zgrajenih večstanovanjskih blokov.



**Slika 3:** pogled na severozahodni del Podbreznika - že zgrajeni del območja stanovanjskih blokov (pogled z juga proti severu).



**Slika 4:** pogled na severovzhodni del Podbreznika – že zgrajeni poslovni objekti (pogled proti JV).



**Slika 5:** pogled na južni del Podbreznika – še nezgrajeni del območja (pogled proti jugu).



**Slika 6:** 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 7:** prikaz območja z že zgrajenimi objekti s prikazom poteka načrtovane zahodne obvoznice

### III. KONCEPT UREJANJA IN PROGRAMSKA NAMEMBNOST

Nova poselitve 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 nivoletno 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 otroškimi 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).



**Slika 8:** prikaz parcelacije in gradbenih parcel iz veljavnega prostorskega akta

**Tehnološki park (T)** se ureja obojestransko ob vzhodnem delu cestne zanke, s tem da je na vzhodni strani ceste prostor za večje objekte in pripadajoče manipulativne površine, na zahodni strani pa za manjšo strukturo objektov in za dejavnosti, ki so sprejemljivejše v stanovanjskem okolju. Predvidena etažnost objektov oziroma delov objektov ob cestni zanki je (2K) + P + 1, na zemljiščih vzhodno od cestne zanke v globini gradbenih parcel tudi (2K) + P + 2. Dovoljen višinski gabarit je tudi (2K)+P, pri čemer pa mora pritlična etaža obsegati najmanj 6 m svetle višine. V kletnih etažah so predvidene parkirne in skladiščne površine, v pritličjih proizvodni in prodajni prostori, pisarne in drugi poslovni prostori pa se uredijo v nadstropjih. Dovolijo se poslovne, storitvene, proizvodne, gostinske, trgovske in športno – rekreativne dejavnosti, pri katerih bodo pričakovane emisije v okolje v zakonskih okvirih brez posebnih tehničnih oziroma tehnoloških ukrepov oziroma dejavnosti, ki so združljive s stanovanjskim naseljem. Tu ni dovoljeno uvajanje težke in kemične industrije, galvan, usnjarn in strojarn, skladišč vnetljivih in eksplozivnih snovi, objektov za predelavo odpadkov, betonarn in objektov za izdelavo betonskih izdelkov ter dejavnosti, ki utegnejo povzročati smrad v stanovanjskem okolju.

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.

**Poslovno-oskrbni objekti (O)** se lahko zgradijo na severnem delu območja urejanja in sicer vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas. Tu je predvidena izgradnja oskrbno-storitvenega centra s trgovinami, pošto, banko, gostinskimi lokali in podobnimi dejavnostmi, ki bodo zadovoljevale osnovne potrebe stanovalcev v novi soseski. Parkirne površine so predvidene na terenu in v kletnih etažah objektov. Dopustna je tudi ureditev parkiranja na strehi.

**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 pritličjih stanovanjskih blokov ter v vseh etažah enklav je dopustna umestitev drobnejših storitvenih dejavnosti, ki ne predstavljajo vira hrupa in drugih motenj v stanovanjskem okolju – manjših trgovin in drugih lokalov ter otroškega vrtca, doma za starejše in podobnih dejavnosti. V stanovanjskih blokkih B1, B2 in B3 je dopustna tudi ureditev apartmajskih stanovanj (npr. študentski dom), mladinskih prenočišč (hostel), hotela, gostišča in podobnih stavb za nastanitev.

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

**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.



**Slika 9:** prikaz ureditvene situacije iz veljavnega prostorskega akta



#### IV. 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 10:** prikaz nepremičnin, ki so predmet prenosa na Občino po Dogovoru o ureditvi medsebojnih razmerij št. 477-1/2015

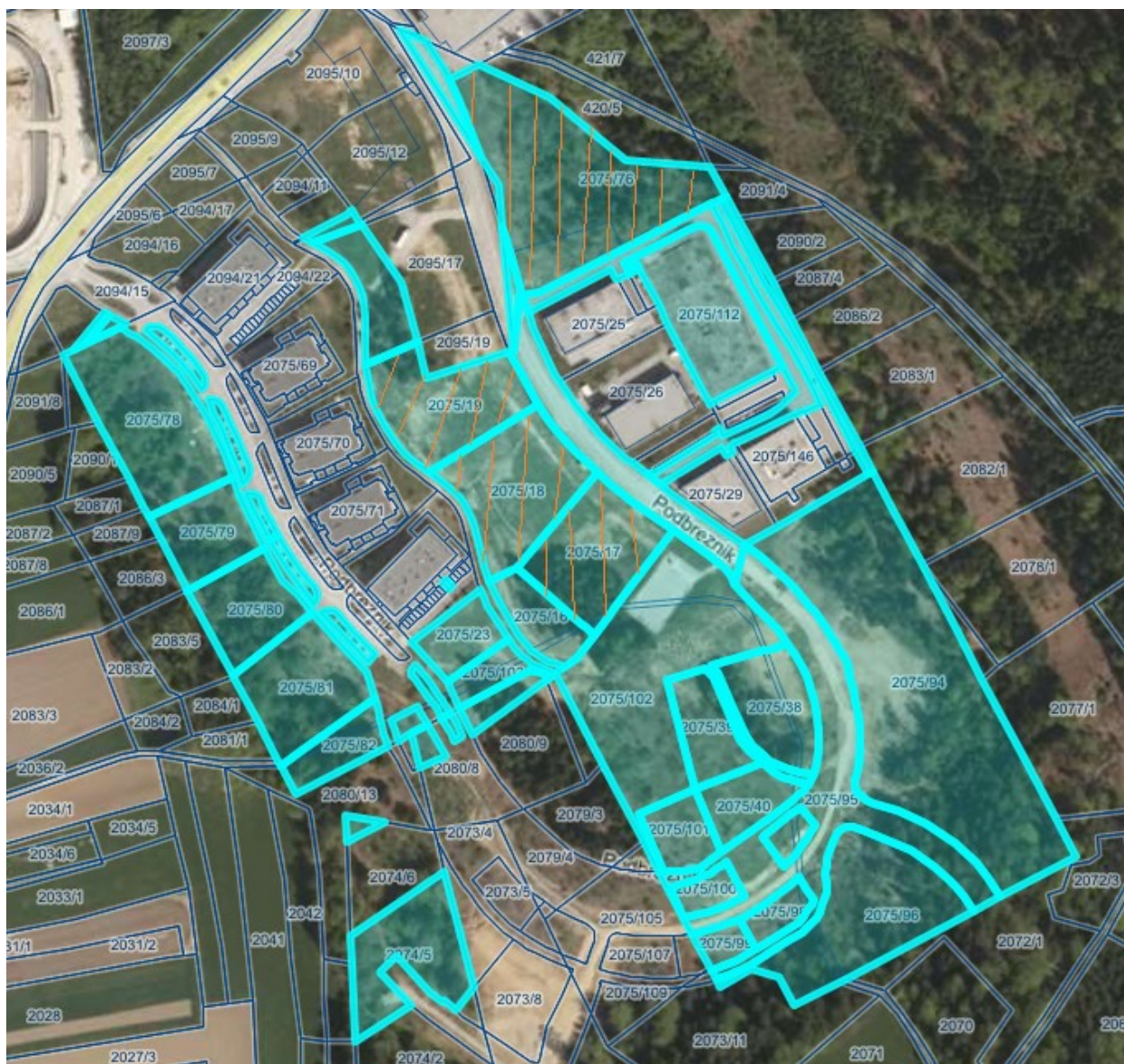
#### V. OBRAZLOŽITEV

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, 11/2018 in 79/2018, v nadaljevanju ZSPDSL) 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)i, 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 pogodbeno 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. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

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.



**Slika 11:** prikaz vseh nepremičnin, ki so predmet prodajne pogodbe, oranžno označene so nepremičnine, ki jih odkupujejo »sokupci«

Celotna kupnina, skupaj s pripadajočim DDV znaša 2.322.026,64 EUR. Od tega odpade na Občino 1.853.752,24 EUR. Občina pridobiva po predlogu pogodbe 71.102 m<sup>2</sup> površin. Dela zemljišč, ki bi jih skladno z dogovorom moral kupec prenesti brezplačno na Občino ne moremo šteti kot plačane površine, zato lahko govorimo o odkupu 53.485 m<sup>2</sup> nepremičnin, kar znaša v povprečju 34,66 EUR/m<sup>2</sup> nepremičnine. 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 komunalnega prispevka) bodočim investitorjem. Tako je dejanski strošek - kupnina za Občino 1.012.368,77 EUR oziroma 18,83 EUR/m<sup>2</sup> nepremičnin.

Pri tem poudarjamo, da znašajo izkustvene vrednosti nepremičnin na m<sup>2</sup> 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 1.012.368,77 EUR, znesek v višini 841.383,47 EUR pa gre v konkretni zadevi šteti kot vračilo komunalnega prispevka na podlagi načela gospodarnosti.

## **VI. 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 podjetništva, in s tem omogoči razvoj območja Podbreznika.

Zaradi vzpodbujanja gospodarske pobude na območju, so k odkupu pritegnjeni tudi zainteresirani zasebni investitorji. Občina pa 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).

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

1. **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*),
2. **ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o.**, Podbreznik 11, 8000 Novo mesto, matična številka: 5777500000, davčna številka: SI 71222871, ki jo zastopa direktor Resnik Rihard (*ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o.*),
3. **SOREX marketing, d.o.o.**, Foersterjeva ulica 10, 8000 Novo mesto, matična številka: 1462784000, davčna številka: SI 99769336, ki jo zastopa direktor Megušar Katja (*SOREX marketing, d.o.o.*),
4. **KERAGRAD podjetje za gradbeništvo Novo mesto d.o.o.**, Podbreznik 3, 8000 Novo mesto, matična številka: 5536871000, davčna številka: SI 74785800, ki jo zastopa direktor Bukovec Tatjana (*KERAGRAD podjetje za gradbeništvo Novo mesto d.o.o.*),
5. **MIKROGRAFIJA trgovina d.o.o.**, Foersterjeva ulica 10, 8000 Novo mesto, matična številka: 5636744000, davčna številka: SI 41088743, ki jo zastopa direktor Gaberc Boštjan (*MIKROGRAFIJA trgovina d.o.o.*),

*(v nadaljnjem besedilu 1. do 5. skupaj: 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 VABILO 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 in sicer skupaj z zasebnimi družbami, kot navedene v točkah od 1. do 5. kupca,
  - 1.8. da kot osebe na strani kupca nastopajo lokalna skupnost s sedežem v Republiki Sloveniji in pravne osebe 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 na strani MESTNE OBČINE NOVO MESTO ni mogel uveljaviti predkupne pravice v zanj prekratkih rokih po drugem oziroma tretjem odstavku 347. člena ZFPPIPP, jo pa uveljavlja s sklenitvijo te pogodbe v 3 mesečnem roku, 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, izida nezavezujočega zbiranja ponudb v skladu z določili ZFPPIPP in posebnih pravil o uveljavitvi predkupne pravice iz 347. člena 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,

od česar:

**2.1.1. MESTNA OBČINA NOVO MESTO kupi:**

- 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. 2075/74 (ID 509824), ID znak: parcela 1447 2075/74, do celote (1/1),
- c) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/93 (ID 677998), ID znak: parcela 1447 2075/93, do celote (1/1),
- d) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/102 (ID 677999), ID znak: parcela 1447 2075/102, do celote (1/1),



- e) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/95 (ID 678000), ID znak: parcela 1447 2075/95, do celote (1/1),
- f) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/73 (ID 1350230), ID znak: parcela 1447 2075/73, do celote (1/1),
- g) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/22 (ID 2020924), ID znak: parcela 1447 2075/22, do celote (1/1);
- h) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2094/8 (ID 2568771) ID znak: parcela 1447 2094/8, do celote (1/1),
- i) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/82 (ID 342462), ID znak: parcela 1447 2075/82, do celote (1/1),
- j) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/100 (ID 342463), ID znak: parcela 1447 2075/100, do celote (1/1),
- k) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/39 (ID 342464), ID znak: parcela 1447 2075/39, do celote (1/1),
- l) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2074/5 (ID 509822), ID znak: parcela 1447 2074/5, do celote (1/1),
- m) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/97 (ID 509823), ID znak: parcela 1447 2075/97, do celote (1/1),
- n) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/85 (ID 1014092), ID znak: parcela 1447 2075/85, do celote (1/1),
- o) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2074/7 (ID 1350227), ID znak: parcela 1447 2074/7, do celote (1/1),
- p) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/14 (ID 1350228), ID znak: parcela 1447 2075/14, do celote (1/1),
- q) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/101 (ID 1350229), ID znak: parcela 1447 2075/101, 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. 2075/87 (ID 2020925), ID znak: parcela 1447 2075/87, do celote (1/1),
- t) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/86 (ID 2020926), ID znak: parcela 1447 2075/86, do celote (1/1),
- u) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/98 (ID 2189030), ID znak: parcela 1447 2075/98, do celote (1/1),
- v) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/89 (ID 2358031), ID znak: parcela 1447 2075/89, do celote (1/1),
- w) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/78 (ID 2861337), ID znak: parcela 1447 2075/78, do celote (1/1),
- x) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/80 (ID 3533417), ID znak: parcela 1447 2075/80, do celote (1/1),
- y) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/40 (ID 3701508), ID znak: parcela 1447 2075/40, do celote (1/1),
- z) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/83 (ID 4037739), ID znak: parcela 1447 2075/83, do celote (1/1),
- aa) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/16 (ID 4205474), ID znak: parcela 1447 2075/16, do celote (1/1),
- bb) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/103 (ID 4205475), ID znak: parcela 1447 2075/103, do celote (1/1),
- cc) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/79 (ID 4540716), ID znak: parcela 1447 2075/79, do celote (1/1),
- dd) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/94 (ID 4708950), ID znak: parcela 1447 2075/94, do celote (1/1),

- ee) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/81 (ID 4876843), ID znak: parcela 1447 2075/81, do celote (1/1),
- ff) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/99 (ID 4876844), ID znak: parcela 1447 2075/99, do celote (1/1),
- gg) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/20 (ID 5044415), ID znak: parcela 1447 2075/20, do celote (1/1),
- hh) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/96 (ID 5044416), ID znak: parcela 1447 2075/96, do celote (1/1),
- ii) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/38 (ID 5044417), ID znak: parcela 1447 2075/38, do celote (1/1),
- jj) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/23 (ID 5212140), ID znak: parcela 1447 2075/23, do celote (1/1),
- kk) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2080/10 (ID 209902), ID znak: parcela 1447 2080/10, do celote (1/1),
- ll) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2080/11 (ID 4240482), ID znak: parcela 1447 2080/11, do celote (1/1),
- mm) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2080/12 (ID 2729088), ID znak: parcela 1447 2080/12, do celote (1/1),
- nn) 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,
- oo) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/75 (ID 2189031), ID znak: parcela 1447 2075/75, do celote (1/1);

#### **2.1.2. ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o. kupi:**

- s) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/18 (ID 1853145), ID znak: parcela 1447 2075/18, do celote (1/1);

#### **2.1.3. SOREX marketing, d.o.o. kupi:**

- bb) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/17 (ID 3029069), ID znak: parcela 1447 2075/17, do celote (1/1);

#### **2.1.4. KERAGRAD podjetje za gradbeništvo Novo mesto d.o.o. do (1/4) in MIKROGRAFIJA trgovina d.o.o. do (3/4) kupita:**

- q) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/19 (ID 1685263), ID znak: parcela 1447 2075/19, do celote (1/1) in
- z) zemljišče katastrska občina 1447 GORENJA STRAŽA, parcela št. 2075/76 (ID 2694110), ID znak: parcela 1447 2075/76, do celote (1/1);

### **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 navedenih nepremičnin le te brezplačno prenese na Mestno občino Novo mesto. Glede na to, da je Mestna občina Novo mesto vstopila v razmerje kot eden izmed kupcev 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 poravnava prodajalcu kupnino iz prejšnjega člena tako, da nakaže:

- varščino v znesku **194.000,00 EUR** (t. j. 10 % ponujene cene) v roku 3 delovne dni po sklenitvi te prodajne pogodbe, varščino plačajo kupci v naslednjih razmerjih:
  - ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o. \_\_\_\_\_
  - SOREX marketing, d.o.o. \_\_\_\_\_
  - KERAGRAD podjetje za gradbeništvo Novo mesto d.o.o. \_\_\_\_\_
  - MIKROGRAFIJA trgovina d.o.o. \_\_\_\_;
- del kupnine v skupni višini 274.274,40 EUR plačajo kupci najkasneje do 26.10.2019 v naslednjih razmerjih:
  - ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o. \_\_\_\_\_
  - SOREX marketing, d.o.o. \_\_\_\_\_
  - KERAGRAD podjetje za gradbeništvo Novo mesto d.o.o. \_\_\_\_\_
  - MIKROGRAFIJA trgovina d.o.o. \_\_\_\_;
- preostanek kupnine v znesku 1.853.752,24 EUR, ki odpade na Mestno občino Novo mesto, plača Mestna občina Novo mesto najkasneje v roku 30 dni po pravnomočnosti sklepa sodišča, s katerim bo podano soglasje k pravnemu poslu.

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.**

**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. Mestna občina Novo mesto odklanja plačilo preostanka kupnine v znesku 1.853.752,24 EUR iz predhodnega odstavka tega člena, dokler sklep sodišča o soglasju k tej prodajni pogodbi ne postane pravnomočen,
- 3.4. Osebe, ki nastopajo na strani kupca, se medsebojni dogovorijo, da od skupne kupnine v znesku 2.322.026,64 EUR z vštetim DDV posamezna od njih plača, kot sledi:
- 3.3.1. MESTNA OBČINA NOVO MESTO za svoj del kupljenih nepremičnin iz točke 2.1.1. te pogodbe plača 1.853.752,24 EUR;
- 3.3.2. ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o. za svoj del kupljenih nepremičnin iz točke 2.1.2. te pogodbe plača 107.680,00 EUR;
- 3.3.3. SOREX marketing, d.o.o. za svoj del kupljenih nepremičnin iz točke 2.1.3. te pogodbe plača 95.619,00 EUR;
- 3.3.4. KERAGRAD podjetje za gradbeništvo Novo mesto d.o.o. do 1/4 in MIKROGRAFIJA trgovina d.o.o. do 3/4 za svoj del kupljenih nepremičnin iz točke 2.1.4. te pogodbe plačata 264.975,40 EUR;
- 3.5. 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 poravnava 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 MESTNA OBČINA NOVO MESTO 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 točke 8.3. 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 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 ZZK-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.**

- **lastninske pravice na nepremičnini** z ID znak: parcela 1447 2075/18, na osebo s podatki:

**ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o., Podbreznik 11, 8000 Novo mesto, matična številka: 5777500000, do celote (1/1);**



- **lastninske pravice na nepremičnini z ID znak:** parcela 1447 2075/17 na osebo s podatki:

**SOREX marketing, d.o.o., Foersterjeva ulica 10, 8000 Novo mesto, matična številka: 1462784000, do celote (1/1);**

- **lastninske pravice na nepremičninah z ID znak:** parcela 1447 2075/19, parcela 1447 2075/76 na osebi s podatki:

**KERAGRAD podjetje za gradbeništvo Novo mesto d.o.o., Podbreznik 3, 8000 Novo mesto, matična številka: 5536871000, do ¼ od celote in  
MIKROGRAFIJA trgovina d.o.o., Foersterjeva ulica 10, 8000 Novo mesto, matična številka: 5636744000, do ¾ od celote;**

## 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 in s tem ostali kupci po tej pogodbi in nadaljnji kupci na območju niso upravičeni do poračunavanja komunalnega prispevka ob bodočih odmerah le tega.
- 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. 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

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

V Ljubljani, dne _____	Številka: 47821-94/2019-3 (621) V Novem mestu, dne _____
<b>Prodajalec:</b>	<b>Kupec:</b>
<b>IMOS d.d. Ljubljana -v stečaju</b> Stečajna upraviteljica Branka Remškar	<b>MESTNA OBČINA NOVO MESTO</b> Župan mag. Gregor Macedoni  ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o. Direktor Resnik Rihard  SOREX marketing, d.o.o. Direktor Megušar Katja

	<p>KERAGRAD podjetje za gradbeništvo Novo mesto d.o.o. Direktor Bukovec Tatjana</p> <p>MIKROGRAFIJA trgovina d.o.o. Direktor Gaberc Boštjan</p>
--	---