

Svet Mestne občine Velenje je na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE IN 175/20; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 20. člena Statuta Mestne občine Velenje (Uradni vestnik MO Velenje, št. 14/22), na svoji _____ seji, dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1. člen

Svet Mestne občine Velenje soglaša z besedilom pravnega posla – s prodajno pogodbo, ki je sestavni del razpisa javne dražbe za prodajo nepremičnine z ID znakom parcela 964 2454/24, v skupni velikosti 12.330 m², ki v naravi predstavlja travnik, igrišče in parkirišče (postopek javne dražbe se vodi pod številko zadeve: 4780-0097/2021).

2. člen

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema in se objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Velenje.

Številka: 4780-0097/2021

Datum:

Župan Mestne občine Velenje
Peter DERMOL

Obrazložitev:

1. PRAVNA PODLAGA:

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE IN 175/20) v 29. členu določa, da je organ, ki je odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k besedilu pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

2. RAZLOGI ZA SPREJEM AKTA SO:

Mestna občina Velenje ima v veljavnem Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Velenje za leto 2023 predvideno prodajo nepremičnin z ID znakom parcela 964 2454/4 in parcela 964 2454/5 (po parcelaciji je to nepremičnina z ID znakom parcela 964 2454/24), v velikosti 12.330 m². Nepremičnina v naravi predstavlja travnik, igrišče in parkirišče za pošto, kjer je predvidena gradnja stanovanjske soseske z zunanjo ureditvijo, skladno z izhodišči za začetek priprave prostorskega akta. Dne 6. 2. 2023 je bila z izdelovalcem prostorskega akta sklenjena pogodba za izdelavo novega občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje VE 1-120 in del VE 1-122 v Velenju. Nepremičnina bo prodana na javni dražbi, izklicna cena pa je 1.457.000,00 EUR.

Ker vrednost nepremičnine presega 500.000 EUR, je potrebno k pravnemu poslu (k prodajni pogodbi) pridobiti soglasje občinskega sveta pred objavo javne dražbe.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC:

Kupnina predstavlja prihodek Mestne občine Velenje.

V Velenju, 20. 3. 2023

Pripravila:

Bojan Lipnik, svetovalec I, I.r.

Suzana Žinić, univ. dipl. prav., I.r.

*mag. Iztok MORI, I.r.
direktor občinske uprave*

ŽUPAN:

Na podlagi 33. člena Statuta Mestne občine Velenje (Uradni vestnik MO Velenje, št. 14/22) predlagam svetu Mestne občine Velenje, da ta sklep sprejme.

župan Mestne občine Velenje
Peter DERMOL, I.r.

PRODAJNA POGODBA

ki jo skleneta

1. MESTNA OBČINA VELENJE, Titov trg 1, Velenje,
ki jo zastopa župan Peter Dermol,
Matična številka: 5884268000
ID za DDV: SI49082884
Podračun EZR MOV št: SI56 0133 3010 0018 411
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

2. _____ (naziv/naslov), ki ga zastopa _____
Matična številka/EMŠO: _____
ID za DDV/davčna številka: _____
(v nadaljevanju: kupec)

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata, da:

- je prodajalec lastnik nepremičnine z ID znakom parcela 964 2454/24, velikosti 12.330 m², (v nadaljevanju: predmetna nepremičnina);
- predmetna nepremičnina v naravi predstavlja travnik, igrišče in parkirišče, ki se nahaja na območju urejenem z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 2/20 in 7/20) in da ima nepremičnina status zazidanega stavbnega zemljišča, v enoti urejanja prostora VE1/120, podrobnejša namenska raba: centralne dejavnosti – osrednja območja (CU);
- je za obravnavano območje v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN;
- je Svet Mestne občine Velenje sprejel Sklep o načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Velenje za leto 2023 (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 14/21) s katerim je odobril prodajo predmetne nepremičnine (pred parcelacijo sta bili to nepremičnini z ID znakom parcela 964 2454/4 in parcela 964 2454/5);
- je prodajalec zavezan k spoštovanju Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; USPDSLS) ter je v skladu z ZSPDSLS-1 in USPDSLS objavil razpis za javno dražbo za prodajo nepremičnine, ki ga je dne objavil na svojih spletnih straneh (www.velenje.si) in izvedel javno dražbo za prodajo predmetne nepremičnine;
- je kupec s prijavo na javni razpis in z izborom kupca kot najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje prodaje, navedene v javnem razpisu;
- je kupec kot dražitelj v postopku javne dražbe ponudil za predmetno nepremičnino vrednostEUR;
- kupec in prodajalec s sklenitvijo te pogodbe in z doseženim soglasjem volj zasledujeta skupen interes, da prodajalec proda in prepusti v last in posest nepremičnino z ID znakom 964 2454/24, velikosti 12.330 m², z namenom izgradnje stanovanjske soseske z zunanjo ureditvijo. Z gradnjo je kupec dolžan začeti najpozneje v roku dveh let od sprejema odloka o OPPN ter dokončati gradnjo in pridobiti uporabno dovoljenje v roku nadaljnjih treh letih;
- iz Lokacijske informacije št. 4780-0097/2021 z dne 15. 3. 2023 izhaja, da nepremičnina leži na območju, ki ga ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 2/20 in 7/20) in da ima nepremičnini status zazidanega stavbnega zemljišča, v enoti urejanja prostora VE1/120, podrobnejša namenska raba: centralne dejavnosti – osrednja območja (CU). Vrsta varovanja oziroma omejitve:

- erozijsko območje: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi,
 - varovalni pas javne poti (JP),
 - varovalni pas lokalne krajevne ceste (LK),
 - varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3),
 - varovalni pas elektrovida: kablovod (podzemni kabelski vod) - 20 kV,
 - varovalni pas vodovoda: primarno omrežje,
 - varovalni pas kanalizacije: meteorni vod in
 - varovalni pas komunikacij: trasa;
- preko in ob predmetni nepremičnini potekajo naslednji javni gospodarski, energetski in komunikacijski vodi: vodovod, kanalizacija, toplovod, elektroenergetski in komunikacijski vodi. Na zahodnem robu območja poteka državna cesta RIII-7912 - Kidričeva cesta. Na južnem in vzhodnem robu območja poteka občinska cesta LK 451691;
- se predmetna nepremičnina na severnem delu nahaja v neposredni bližini reke Pake. Varovalni pas na tem odseku meri 15 m. Gre za območje manjše poplavne nevarnosti in običajnih erozijskih zaščitnih ukrepov, kjer se morajo vse ureditve na vodnem in priobalnem zemljišču izvajati v skladu s področnimi predpisi in skladno s pogoji pristojnih upravljavcev;
- se predmetna nepremičnina nahaja v območju kulturne dediščine, podrežim »naselbinska dediščina« – Velenje – mestno jedro, ESD 440. V območjih naselbinske dediščine se ohranjajo varovane enote kot so:
- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov);
 - odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, itd.);
 - prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki, itd.);
 - prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti, itd.);
 - naravne in druge meje rasti ter robovi naselja;
 - podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina);
 - odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega);
 - stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade, itd.);
 - oprema in uporaba javnih odprtih prostorov;
 - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami;
- kupec sam nosi stroške morebitnih prestavitev infrastrukturnih vodov in izgradnjo nove infrastrukture v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora;
- je za obravnavano območje v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta - OPPN. Mestna občina Velenje je pripravila izhodišča za začetek priprave prostorskega akta »Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora VE 1-120 in del VE 1-122 v Velenju«, št. projekta 35/22, ki jih je junija 2022 izdelala družba Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. in »Strokovna podlaga za izhodišča – ureditev območja VE1/120 in VE1/122 »Zelenica pošta – Paka« - maj 2022«, ki jih je maja 2022 izdelala družba EFEKT arhitektura d.o.o. Strokovna podlaga in izhodišča so bila 15. 6. 2022 predstavljena javnosti, Sklep o začetku priprave OPPN za območji VE1/120 in VE1/122-del, zelenica Pošta-Paka (OPPN_12) je bil dne 29. 6. 2022 objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Velenje št. 14/22. 6. 2. 2023 je bila z izdelovalcem prostorskega akta sklenjena pogodba za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje VE 1-120 in del VE 1-122 v Velenju. Strokovne podlage in izhodišča za začetek priprave prostorskega akta so objavljene na: [Prostorski akti v pripravi | velenje.si](https://www.videm.si/velenje)
- da je občinski svet Mestne občine Velenje na seji dne sprejel sklep, da soglaša z besedilom pravnega posla – prodajne pogodbe za prodajo nepremičnine z ID znakom parcela 964 2454/24, velikosti 12.330 m².

PREDMET POGODBE

2. člen

Prodajalec proda, kupec pa kupi in sprejme v last in posest nepremičnino z ID znakom parcela 964 2454/24, velikosti 12.330 m². Nepremičnina v naravi predstavlja travnik, igrišče in parkirišče.

KUPNINA

3. člen

Kupnina za predmetno nepremičnino znaša _____ EUR. Kupec plača davek na promet nepremičnin v višini 2 % na podlagi odločbe, ki jo izda FURS.

Varščina v višini 145.700,00 EUR, ki je bila plačana dne _____, se všteje v kupnino, tako da znaša preostanek kupnine za plačilo _____ EUR.

Kupec je dolžan poravnati preostanek kupnine v roku tridesetih (30) dni od izstavitve računa na podračun EZR MOV, št: SI56 0133 3010 0018 411. Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina pogodbe. V kolikor je kupec v zamudi s plačilom kupnine, se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

Stroške v zvezi s sklenitvijo in izpolnitvijo te pogodbe, in sicer stroške notarske overitve pogodbe, stroške zemljiškoknjižnega vpisa, deponažo zemljiško knjižnega dovolila za odkupno pravico ter morebitne druge stroške, nastale v zvezi s to pogodbo, plača kupec.

IZROČITEV NEPREMIČNIN

4. člen

Po plačilu celotne kupnine bo prodajalec kupcu izdal brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo sposobno za vpis lastninske pravice na kupljenih nepremičninah, v korist kupca.

Kupec izjavlja, da si je predmetno nepremičnino ogledal in mu je znano dejansko stanje, zato jo kupuje po načelu »videno-kupljeno«.

Kupec prevzame kupljeno nepremičnino v posest z dnem plačila celotne kupnine in last z dnem notarske overitve.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je kupec po plačilu celotne kupnine upravičen samostojno vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na kupljeni nepremičnini.

OBVEZNOSTI KUPCA

5. člen

Kupec se zavezuje, da bo do pričetka gradnje prodajalcu dovolil neodplačno uporabo dela zemljišč, kjer so parkirišča, in sicer za namen parkiranja vozil - modra cona. Prodajalec se zaveže, da bo to zemljišče urejal in čistil.

Kupec se zavezuje začeti z gradnjo najpozneje v roku dveh let od sprejema odloka o OPPN ter končati z gradnjo in pridobiti uporabno dovoljenje v roku nadaljnjih treh let.

Rok začetka in zaključka gradnje sta bistveni sestavini prodajne pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika, zato se v primeru, da kupec ne začne oziroma ne konča z gradnjo v dogovorjenem roku, pogodba razveže po samem zakonu.

Kot instrument utrditve obveznosti glede roka začetka in zaključka gradnje kot bistvenega elementa te pogodbe, pogodbeni stranki sporazumno dogovorita odkupno pravico, ki daje prodajalcu – odkupnemu upravičencu pravno možnost, da v primeru podanih razlogov v dogovorjenem roku lahko uresniči odkupno pravico in odkupi nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, po enaki ceni oziroma kupnini kot je navedena v 3. členu, to je EUR in to pravico zavaruje z vpisom v zemljiško knjigo. Morebitna že izvedena dela bodo ovrednotena na podlagi cenitve uradnega cenilca predpisane stroke.

Prodajalec izjavlja, da odkupne pravice ne bo uveljavljal, če bo kupec najkasneje v dveh letih od sprejema odloka o OPPN začel z gradnjo ter v roku nadaljnjih treh let zaključil z gradnjo na predmetnih nepremičninah in pridobil uporabno dovoljenje.

Kupec, naslov, MŠ/EMŠO, **izrecno in brezpogojno dovoljuje**, da se v zemljiški knjigi vknjiži **odkupna pravica** za nepremičnino z ID znakom parcela 964 2454/24, za odkupno ceno EUR, za obdobje petih let od sprejema odloka o OPPN, in sicer do 31. 12. 2029, v korist:

Mestne občine Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, MŠ: 5884268000.

V primeru uveljavljanja odkupne pravice bo prodajalec to storil z enostransko pisno izjavo volje, ki jo bo priporočeno poslal kupcu oziroma lastniku nepremičnine.

Za primer uveljavljanja odkupne pravice bo kupec deponiral pri notarju/notarki, zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na predmetu pogodbe na prodajalca – odkupnega upravičenca, katerega bo notar/ka izročila prodajalcu – odkupnemu upravičencu pod pogoji, ki bodo določeni v notarskem zapisniku.

Odkupna pravica v korist prodajalca in njeno zavarovanje v zemljiški knjigi sta bistveni sestavini te pogodbe.

Rok dveh let in nadaljnjih treh let se lahko izjemoma iz objektivnih razlogov podaljša. Za objektivne razloge se štejejo zlasti razlogi, ki so izven sfere kupca. V ta namen se kupec zaveže, da bo po izteku petletnega obdobja, zavarovanega z odkupno pravico, izdal prodajalcu brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis odkupne pravice, ki daje prodajalcu pravno možnost, da odkupi predmet te pogodbe po ponujeni ceni še za dodatno obdobje, ter v ta namen pri notarju/notarki ponovno deponiral zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice. V tem primeru se za realizacijo odkupne pravice upoštevajo določbe tega člena.

KONČNE DOLOČBE

6. člen

Odgovorna oseba s strani prodajalca je Branka Gradišnik, skrbnik pogodbe s strani prodajalca je Bojan Lipnik.

Odgovorna oseba s strani kupca je _____, skrbnik pogodbe s strani kupca je _____.

7. člen

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. Če spora na ta način ne bo možno rešiti, si bosta pogodbeni stranki prizadevali rešiti morebitni spor iz te pogodbe z mediacijo in drugimi alternativnimi načini reševanja morebitnega spora. V kolikor to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče. Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta v morebitnem sodnem sporu iz te pogodbe, soglašali s predložitvijo spora v mediacijo.

Pogodba je nična, v kolikor kdo v imenu ali na račun kupca, predstavniku ali posredniku prodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali drugo ravnanje ali opustitev s katerim je prodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku prodajalca, posredniku prodajalca, kupcu ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

8. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti sklenjene v pisni obliki, ker so v nasprotnem primeru brez vsakega pravnega učinka.

9. člen

Ta pogodba je sestavljena v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec en (1) podpisan izvod, kupec en (1) podpisan izvod, en (1) podpisan izvod pa je namenjen postopkovni izvedbi te pogodbe.

Ta pogodba je sklenjena in začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

V _____, dne _____

V Velenju, dne _____

Številka: 4780-0097/2021

KUPEC:

PRODAJALEC:
MESTNA OBČINA VELENJE
Peter DERMOL, župan