



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
evrocanje@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 478-205/2023-11

Datum: 27. 9. 2023

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: SOGLASJE K OSNUTKOM BESEDIL PRAVNIH POSLOV – PREDPOGODBA OZIROMA DOGOVOR ZA NAKUP NEPREMIČNIN TER PRODAJNI POGODBI K PREDPOGODBI OZIROMA DOGOVORU ZA NAKUP NEPREMIČNIN – NAKUP STANOVANJ, KI SO V LASTI DRUŽBE ZARJA D.O.O. NOVO MESTO

Pravna podlaga: peti odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR)

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

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj, Oddelek za premoženjsko pravne zadeve

Poročevalci: dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Tina Hadžič, vodja Oddelka za premoženjsko pravne zadeve
Luka Rems, višji svetovalec za premoženjsko pravne zadeve

Predlog sklepov: 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto soglaša z osnutkom besedila Predpogodbe oziroma dogovora za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-4, ki jo Mestna občina Novo mesto načrtuje skleniti z družbo Zarja d.o.o. Novo mesto.

2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto soglaša z osnutkom besedila Prodajne pogodbe k predpogodbi

oziroma dogovoru za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-9, ki jo Mestna občina Novo mesto načrtuje skleniti z družbo Zarja d.o.o. Novo mesto.

3. Občinski svet Mestne občine Novo mesto soglaša z osnutkom besedila Prodajne pogodbe k predpogodbi oziroma dogovoru za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-10, ki jo Mestna občina Novo mesto načrtuje skleniti z družbo Zarja d.o.o. Novo mesto.

**mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan**

Priloge:

- obrazložitev,
- osnutek Predpogodbe oziroma dogovora za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-4,
- osnutek Prodajne pogodbe k predpogodbi oziroma dogovoru za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-9,
- osnutek Prodajne pogodbe k predpogodbi oziroma dogovoru za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-10.

**OBRAZLOŽITEV: SOGLASJE K OSNUTKOM BESEDIL PRAVNIH POSLOV –
PREDPOGODBA OZIROMA DOGOVOR ZA NAKUP NEPREMIČNIN TER PRODAJNI
POGODBI K PREDPOGODBI OZIROMA DOGOVORU ZA NAKUP NEPREMIČNIN –
NAKUP STANOVANJ, KI SO V LASTI DRUŽBE ZARJA D.O.O. NOVO MESTO**

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto stremi k celovitemu prostorskemu načrtovanju za dvig kakovosti bivanjskega prostora, s čimer bo sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju na stanovanjskem področju.

V Strategiji razvoja Mestne občine Novo mesto do leta 2030,¹ ki jo je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel na svoji 30. redni seji, dne 31. 5. 2018, so med razvojnimi izzivi navedeni tudi izzivi, ki se nanašajo na zagotavljanje ustreznih bivanjskih pogojev in kvalitetnega življenja za vse prebivalce občine. Tako je eden od razvojnih izzivov zagotovitev števila ustreznih stanovanj, saj je povpraševanje po stanovanjih večje od ponudbe na trgu.

Skladno s Stanovanjskim programom Mestne občine Novo mesto,² ki ga je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel na svoji 7. redni seji, dne 13. 7. 2023, je eden od najpomembnejših ciljev zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanj. Tega je mogoče izpolniti z novogradnjami ali pa prenovami obstoječih stanovanj. Zato je potrebno aktivno načrtovanje stanovanjske politike tudi z javnimi neprofitnimi stanovanji.

Mestna občina Novo mesto je za uresničevanje in izvajanje stanovanjske politike ustanovila Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto³, kot neprofitno osrednjo lokalno institucijo za ohranjanje in izvajanje javnega interesa na stanovanjskem področju. Namen ustanovitve javnega sklada je enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada. Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Novo mesto je Mestna občina Novo mesto kot ustanoviteljica namenila namensko premoženje v vrednosti 4.324.478,32 EUR. Namensko premoženje obsega 40 stanovanj.

Z namenom uresničevanja strateških dokumentov in povečanja stanovanjskega fonda v Mestni občini Novo mesto, s ciljem v petih letih izboljšati stanje na stanovanjskem področju, namerava Mestna občina Novo mesto pridobiti dodatna stanovanja ter jih dodeliti Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Novo mesto za uresničevanje stanovanjske politike občine.

¹ Dostopno na povezavi: <https://www.novomesto.si/mma/-/2018062011264902/> (27. 9. 2023).

² Dostopno na povezavi: https://novomesto.si/mma/5_predlog_stanovanjskega_programa_mestne_obcine_novo_mesto_2030/2023070515362815/ (27. 9. 2023).

³ Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22).

2. OBRAZLOŽITEV

2.1. Uvod

Z večino neprofitnih stanovanj na območju Mestne občine Novo mesto še vedno gospodari družba Zarja d.o.o. Novo mesto, ki je bila ustanovljena z namenom neprofitne stanovanjske organizacije in s tem zagotavljanja gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami, kot tudi za opravljanje strokovnih, administrativno – tehničnih ter drugih del in nalog, ki jih stanovanjski zakon nalaga lastnikom in upravljalcem neprofitnih in profitnih stanovanj, ter tudi z namenom profitnega delovanja upravljanja in gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami, poslovnimi prostori in poslovnimi stavbami.⁴

Trenutna stanovanjska strategija družbe Zarja d.o.o. Novo mesto je usmerjena predvsem na tržišče, medtem ko je zagotavljanje neprofitnih stanovanj za gospodarsko družbo drugega pomena.

Družba Zarja d.o.o. Novo mesto je izkazala pripravljenost prodati sklop stanovanj, ki jih oddaja v neprofitni najem za nedoločen čas. Mestna občina Novo mesto je s ciljem razširitve obstoječega stanovanjskega fonda javnih najemniških stanovanj izkazala interes kupiti stanovanja.

2. 2. Pravni posli

Mestna občina Novo mesto namerava z družbo Zarja d.o.o. Novo mesto skleniti predpogodbo oziroma dogovor za nakup 58 stanovanj v skupni vrednosti 2.393.936,00 EUR.

Nepremičnine, ki bodo predmet prodaje, je ocenila družba SVING Konzultanti d.o.o., cenilka mag. Petra Nagode Zupančič, in sicer avgusta 2023. Družba Zarja d.o.o. Novo mesto je za prodajo predmetnih nepremičnin pridobila soglasje nadzornega sveta družbe na 13. seji, dne 21. 9. 2023.

Nepremičnine, ki bodo predmet sklenitve pravnih poslov za nakup stanovanj, so vključene v veljavni Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Mestne občine Novo mesto za leti 2023 in 2024.

Nakupi stanovanj se bodo izvajali po sklopih v skladu z vsakokratnim veljavnim proračunom Mestne občine Novo mesto. Za vsak sklop stanovanj bo sklenjena prodajna pogodba k predpogodbi oziroma dogovoru za nakup nepremičnin, zadnja najkasneje do maja 2025.

Skladno z veljavnim Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2023 (Dolenjski uradni list, št. 12/22 in 13/23) in Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2024 (Dolenjski uradni list, št. 18/23) sta predvidena prva dva sklopa prodajnih pogodb k predpogodbi oziroma dogovoru za nakup nepremičnin:

⁴ 3. člen Pogodbe o ustanovitvi delniške družbe »Zarja d.d. Novo mesto« z dne 20. 3. 1992.

1. Do 31. 12. 2023 je predvidena sklenitev in realizacija prodajne pogodbe k predpogodbi oziroma dogovoru za nakup nepremičnin – 18 stanovanj v skupni vrednosti 729.814,02 EUR.
2. Do 31. 3. 2024 je predvidena sklenitev in realizacija prodajne pogodbe k predpogodbi oziroma dogovoru za nakup nepremičnin – 12 stanovanj v skupni vrednosti 399.944,20 EUR.

Sredstva so zagotovljena na proračunski postavki 18061015 – Dejavnost Javnega stanovanjskega sklada MONM, konto: 420001 – Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov.

Preostali sklopi za nakup še 28 stanovanj bodo realizirani do maja 2025.

Prodaja se bo vršila bremen prosto, z izjemo tistih bremen, ki na dan sklenitve predpogodbe oziroma dogovora za nakup nepremičnin obstojijo na predmetnih nepremičninah zaradi statusa neprofitnih stanovanj, s katerimi razpolaga družba Zarja d.o.o. Novo mesto, kot neprofitna organizacija, in kot taka obstajajo na nepremičninah, v skladu z veljavno stanovanjsko zakonodajo, ki ureja predmetno področje, konkretnije stanovanjska najemniška razmerja.

Predmet predpogodbe oziroma dogovora za nakup nepremičnin so naslednja stanovanja:

Zap. št.	NASLOV	Površina [m2]	Katastrska občina	Št. stavbe	Št. posameznega dela	Pravična vrednost
1.	NOVO MESTO, CESTA BRIGAD 9	38,6	1455	652	2	21.182
2.	NOVO MESTO, DRSKA 46	56,0	1484	180	19	58.664
3.	NOVO MESTO, DRSKA 46	52,6	1484	180	33	65.939
4.	NOVO MESTO, DRSKA 46	31,0	1484	180	34	32.077
5.	NOVO MESTO, DRSKA 46	31,3	1484	180	44	25.964
6.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 10	36,5	1483	838	8	33.927
7.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	65,4	1483	770	125	49.174
8.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	21,9	1483	770	134	22.557
9.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	46,5	1483	770	154	49.563
10.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	22,2	1483	770	157	21.598
11.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	22,1	1483	770	164	26.746
12.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 9	29,7	1483	1393	9	28.805
13.	NOVO MESTO, KLEMENČIČEVA ULICA 4	48,5	1456	200	4	34.587
14.	NOVO MESTO, KLEMENČIČEVA ULICA 4	46,9	1456	200	17	23.881
15.	NOVO MESTO, MESTNE NJIVE 3	40,4	1456	449	10	31.274
16.	NOVO MESTO, MESTNE NJIVE 8	69,2	1456	407	10	58.906
17.	NOVO MESTO, MESTNE NJIVE 8	45,5	1456	407	20	29.840
18.	NOVO MESTO, MESTNE NJIVE 9	57,1	1456	405	10	38.561
19.	NOVO MESTO, NAD MLINI 31	22,2	1483	909	5	56.804
20.	NOVO MESTO, NAD MLINI 31	22,2	1483	909	20	24.917
21.	NOVO MESTO, NAD MLINI 31	24,7	1483	909	36	19.674
22.	NOVO MESTO, NAD MLINI 62	31,0	1483	884	2	27.362
23.	NOVO MESTO, NAD MLINI 66	52,7	1483	882	1	49.465
24.	NOVO MESTO, NAD MLINI 66	32,2	1483	882	2	20.427
25.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 12	66,2	1483	793	2	65.289
26.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 12	46,2	1483	793	12	59.028
27.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 16	46,0	1483	791	19	45.387
28.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 16	46,8	1483	791	24	42.993
29.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 21A	52,4	1483	809	9	33.883
30.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 22	26,5	1456	128	6	29.046
31.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 22	59,6	1456	128	8	80.197
32.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 24	72,6	1456	129	74	64.448
33.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 56	61,1	1456	369	205	51.660
34.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 22	37,8	1483	921	18	32.436
35.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 22	37,7	1483	921	30	51.368
36.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 24	60,3	1483	922	14	49.646
37.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 24	37,8	1483	922	15	39.093
38.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 28	37,9	1483	925	6	28.791
39.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 28	37,9	1483	925	30	45.818
40.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 32	58,0	1483	960	1	40.350
41.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 32	37,0	1483	960	6	38.808
42.	NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 1	49,4	1484	268	2	35.294
43.	NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 12	44,6	1484	378	3	39.085
44.	NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 12	32,2	1484	378	8	29.158
45.	NOVO MESTO, TRDINOVA ULICA 5B	37,2	1483	463	9	27.706
46.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 1	48,6	1484	316	2	61.450
47.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 12	35,2	1484	330	20	28.702
48.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 14	60,7	1484	327	10	54.180
49.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 14	44,9	1484	327	15	37.470
50.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 18	62,4	1484	365	12	54.097
51.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 28	46,2	1484	431	2	37.186
52.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 34	65,7	1484	638	13	55.223
53.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 54	57,1	1484	479	8	70.433
54.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 6	57,5	1484	319	12	48.669
55.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 64	52,7	1484	726	8	45.484
56.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 68	64,2	1456	147	24	58.534
57.	NOVO MESTO, ULICA DANILA BUČARJA 12	54,8	1455	778	2	41.492
58.	NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 6	23,8	1484	302	2	19.639
		2640,4				2.393.936

vir: Cenitveno poročilo št. 77C-08-23, Sving konzultanti d.o.o., cenilka mag. Petra Nagode Zupančič

Predmet 1. sklopa nakupa po prodajni pogodbi k predpogodbi oziroma dogovoru za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-9, so naslednja stanovanja:

1. SKLOP

Naslov	Površina [m2]	Katastrska občina	Št. stavbe	Št. posameznega dela	Pravična vrednost
NOVO MESTO, CESTA BRIGAD 9	38,6	1455	652	2	21.182,21
NOVO MESTO, KLEMEŃIČEVA ULICA 4	48,5	1456	200	4	34.586,97
NOVO MESTO, KLEMEŃIČEVA ULICA 4	46,9	1456	200	17	23.881,05
NOVO MESTO, NAD MLINI 31	57,2	1483	909	5	56.804,39
NOVO MESTO, NAD MLINI 31	22,2	1483	909	20	24.916,83
NOVO MESTO, NAD MLINI 31	24,7	1483	909	36	19.674,00
NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 21A	52,4	1483	809	9	33.882,90
NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 12	44,6	1484	378	3	39.084,75
NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 12	32,2	1484	378	8	29.157,59
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 1	48,6	1484	316	2	61.449,97
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 14	60,7	1484	327	10	54.180,23
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 14	44,9	1484	327	15	37.469,70
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 18	62,4	1484	365	12	54.097,05
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 34	65,7	1484	638	13	55.222,88
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 54	57,1	1484	479	8	70.432,71
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 6	57,5	1484	319	12	48.669,00
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 64	52,7	1484	726	8	45.483,73
NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 6	23,8	1484	302	2	19.638,07
Skupaj	840,7				729.814,02

Predmet 2. sklopa nakupa po prodajni pogodbi k predpogodbi oziroma dogovoru za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-10, so naslednja stanovanja:

2. SKLOP

Naslov	Površina [m2]	Katastrska občina	Št. stavbe	Št. posameznega dela	Pravična vrednost
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 10	36,5	1483	838	8	33.926,70
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	21,9	1483	770	134	22.557,28
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	22,1	1483	770	164	26.745,82
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	22,2	1483	770	157	21.597,82
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	46,5	1483	770	154	49.562,78
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	65,4	1483	770	125	49.173,97
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 9	29,7	1483	1393	9	28.804,99
NOVO MESTO, NAD MLINI 62	31	1483	884	2	27.362,13
NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 22	37,7	1483	921	30	51.368,34
NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 22	37,8	1483	921	18	32.436,47
NOVO MESTO, TRDINOVA ULICA 5B	37,2	1483	463	9	27.706,24
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 12	35,2	1484	330	20	28.701,68
Skupaj	423,2				399.944,20

2. 3. Soglasja k pravnim poslom

Skladno s petim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbena vrednost presega 500.000 eurov, 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 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 osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

Glede na navedeno predlagamo, da Občinski svet Mestne občine Novo mesto poda soglasja k osnutkom besedil:

- Predpogodbe oziroma dogovora za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-4,
- Prodajne pogodbe k predpogodbi oziroma dogovora za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-9,
- Prodajne pogodbe k predpogodbi oziroma dogovora za nakup nepremičnin, št. 478-205/2023-10.

3. ZAKLJUČEK

Po realizaciji posameznih pravnih poslov bo Mestna občina Novo mesto pridobljena stanovanja prenesla na Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, kot njegovo namensko premoženje, ki bo namenjeno uresničevanju stanovanjske politike občine.

Pripravili:

Luka Rems, l.r.
višji svetovalec za premoženjsko
pravne zadeve

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

Tina Hadžič, l.r.
vodja Oddelka za premoženjsko
pravne zadeve

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

PREDPOGODBA OZIROMA DOGOVOR ZA NAKUP NEPREMIČNIN

ki jo dogovorita in skleneta:

- 1) ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto, Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa direktorica mag. Janja Horvat Jaklič, mat. št. 5617189, davč. št. SI16377958, v nadaljevanju – »prva pogodbeni stranka«,

in

- 2) Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa župan mag. Gregor MACEDONI, mat. št. 5883288000, davč. št. SI48768111, v nadaljevanju – »druga pogodbeni stranka«,

kakor sledi:

1.

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da je prvo pogodbeni stranka lastnica 58 stanovanj - Priloga seznam stanovanj;
- da je v interesu drugo pogodbeni stranke pridobiti predmetna stanovanja, s čimer bo uresničevala občinski javni interes na stanovanjskem področju in bistveno povečala fond javnih najemniških stanovanj, kar je v skladu tudi s sprejeto Strategijo razvoja Novo mesto 2030, ki poudarja zagotovitev bivanjskih razmer vsem občanom;
- da je prvo pogodbeni stranka za prodajo omenjenih nepremičnin dobila soglasje Nadzornega sveta družbe na 13. seji dne 21. 9. 2023;
- da so predmetna stanovanja zasedena in se oddajajo v neprofitni najem za nedoločen čas;
- da se bo prodaja stanovanj izvajala po sklopih v skladu z vsakokratnim veljavnim proračunom drugo pogodbeni stranke;
- da bo za vsak sklop prodaje stanovanj sklenjena posebna prodajna pogodba za doseg javne koristi, zadnja najkasneje do maja 2025;
- da bodo za stanovanja, ki so predmet te predpogodbe in kasneje sklenjenih prodajnih pogodb, izdelane energetske izkaznice, ki jih bo prvo pogodbeni stranka izročila drugo pogodbeni stranki ob podpisu vsake prodajne pogodbe;
- da je cenitev nepremičnin, ki so predmet te predpogodbe, opravila družba SVING Konzultanti d.o.o., cenilka mag. Petra Nagode Zupančič, v avgustu 2023, in jih ocenila na vrednost 2.393.936,00 EUR;
- da je bilo s strani občinskega sveta prvo pogodbeni stranke podano soglasje k pravnemu poslu;
- da pogodbeni stranki sklepata to predpogodbo, s katero izkazujeta obojestranski interes za sklenitev pravnega posla glede predmetnih nepremičnin, na način, da prvo pogodbeni stranka proda 58 stanovanj, ki so navedena v prilogi, drugo

pogodbena stranka pa stanovanja odkupi za dogovorjeno kupnino, v skupnem znesku 2.393.936,00 EUR.

2.

Pogodbeni stranki se zavežeta po sklopih, kot izhaja iz priloge te predpogodbe, skleniti prodajne pogodbe za doseg javne koristi, s katerimi bo prvo pogodbena stranka prodala in izročila v last in posest stanovanja drugo pogodbeni stranki, drugo pogodbena stranka pa se bo zavezala prvo pogodbeni stranki za to plačati kupnino v skupnem znesku 2.393.936,00 EUR, pri čemer bo v proračunu zagotovila sredstva za nakup stanovanj.

Plačilo celotne kupnine bo izvedeno po sklopih, kot delno plačilo kupnine, ki bo določeno s posamezno prodajno pogodbo in bo predstavljajo določen delež celotne dogovorjene kupnine, za kar ima drugo pogodbena stranka že zagotovljena proračunska sredstva za leti 2023 in 2024 v skupni višini 1.130.000,00 EUR. Drugo pogodbena stranka bo kupnino plačala prvo pogodbeni stranki v rokih in na način, upoštevajoč določila veljavnega zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije.

Prvo pogodbena stranka na podlagi te predpogodbe jamči drugo pogodbeni stranki, da bo postala lastnica predmetnih nepremičnin ter ji nadalje jamči bremen prost prenos predmetnih nepremičnin, z izjemo tistih bremen, ki na dan sklenitve te predpogodbe obstojijo na predmetnih nepremičninah zaradi statusa neprofitnih stanovanj, ki so predmet te pogodbe, s katerimi razpolaga prvo pogodbena stranka, kot neprofitna stanovanjska organizacija, in kot taka obstajajo na nepremičninah, v skladu z veljavno stanovanjsko zakonodajo, ki ureja predmetno področje, konkretneje stanovanjska najemniška razmerja.

Sestavni del posamezne prodajne pogodbe bo tudi zemljiškoknjižno dovolilo.

3.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta prvo prodajno pogodbo za doseg javne koristi za prvi sklop stanovanj v skupni vrednosti do 730.000,00 EUR realizirali do konca leta 2023, drugo prodajno pogodbo za doseg javne koristi za drugi sklop stanovanj v skupni vrednosti do 400.000,00 EUR do marca 2024, za preostale sklope pa najkasneje do maja 2025, v skladu s sprejetim proračunom.

4.

Prvo pogodbena stranka jamči drugo pogodbeni stranki, da ne obstoji nikakršen spor, nesoglasje, da ni v teku in ni napovedi spora ali česa podobnega glede lastništva predmetnih nepremičnin, njihovih meja v naravi, sosedskih sporov, sporov zaradi motenja posesti, vpisa v zemljiško knjigo, vpisa bremen ali zahtev po dovolitvi vpisa bremen ali zahtev in podobnega, kar bi drugo pogodbeni stranki preprečevalo oziroma jo onemogočalo pri izkoriščanju vseh ali katerekoli pravice na nepremičninah.

Prvo pogodbeni stranka jamči drugo pogodbeni stranki, da do dneva sklenitve te pogodbe pa do dneva izročitve overjenega izvoda te pogodbe, ne bo vstopala v pravna razmerja, začejala sporov, sklepala sporazumov in da se bo vzdržala vseh ravnanj povezanih s prenosom lastništva, ustanovitvi ali vpisom bremen ali katerihkoli pravic na predmetnih nepremičninah in da bo v primeru katerekoli s tem povezane zahteve s strani tretjega o tem nemudoma obvestila drugo pogodbeno stranko.

Prvo pogodbeni stranka proda, drugo pogodbeni stranka pa kupi navedena stanovanja po sistemu videno – kupljeno.

5.

Drugo pogodbeni stranka bo predmetne nepremičnine dobila v posest po podpisu posamezne prodajne pogodbe in plačilu kupnine po posamezni prodajni pogodbi na transakcijski račun prvo pogodbene stranke št. SI56 6100 0000 5151 338, ki je odprt pri Delavski hranilnici d.d..

Prvo pogodbeni stranka bo do dneva predaje stanovanja v posest drugo pogodbeni stranki krila vse stroške in dajatve, ki se nanašajo na predmetne nepremičnine, od dneva primopredaje dalje pa drugo pogodbeni stranka.

Pri predaji stanovanj v posest bosta pogodbeni stranki sestavili primopredajni zapisnik.

6.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da davek na promet nepremičnin in morebitne druge davke v zvezi s pravnim prometom nepremičnin ter stroške izdelave energetskih izkaznic plača prvo pogodbeni stranka, strošek overitve podpisov na prodajnih pogodbah in strošek vpisa v zemljiško knjigo pa plača drugo pogodbeni stranka.

7.

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.

8.

Poziv na sklenitev prodajnih pogodb lahko poda katerakoli pogodbeni stranka.

9.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta vse morebitne spore iz te predpogodbe reševali sporazumno. V primeru, da spora ne bo mogoče rešiti sporazumno, pa bo o njem odločalo stvarno pristojno sodišče v Novem mestu.

10.

Predpogodba je sklenjena v pisni obliki. Vse spremembe in dopolnitve te predpogodbe se urejajo v pisni obliki, ker so v nasprotnem primeru brez vsakega pravnega učinka.

Prodajne pogodbe za doseg javne koristi na podlagi te predpogodbe se sklenejo v pisni obliki.

Prodajalec overi svoj podpis na predmetni predpogodbi pri notarju na svoje stroške.

11.

Ta predpogodba prične učinkovati in sicer od dne, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in velja do realizacije prodajnih pogodb za doseg javne koristi.

12.

Predpogodba se sklene v dveh izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme en izvod.

Novo mesto, _____

Številka zadeve: 478-205/2023-4

PRVO POGODBENA STRANKA:

Zarja d.o.o. Novo mesto
direktorica
mag. Janja HORVAT JAKLIČ

DRUGO POGODBENA STRANKA:

Mestna občina Novo mesto
župan
mag. Gregor MACEDONI

Priloga: Seznam stanovanj

Zap. št.	NASLOV	Površina [m2]	Katastrska občina	Št. stavbe	Št. posameznega dela	Pravična vrednost
1.	NOVO MESTO, CESTA BRIGAD 9	38,6	1455	652	2	21.182
2.	NOVO MESTO, DRSKA 46	56,0	1484	180	19	58.664
3.	NOVO MESTO, DRSKA 46	52,6	1484	180	33	65.939
4.	NOVO MESTO, DRSKA 46	31,0	1484	180	34	32.077
5.	NOVO MESTO, DRSKA 46	31,3	1484	180	44	25.964
6.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 10	36,5	1483	838	8	33.927
7.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	65,4	1483	770	125	49.174
8.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	21,9	1483	770	134	22.557
9.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	46,5	1483	770	154	49.563
10.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	22,2	1483	770	157	21.598
11.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	22,1	1483	770	164	26.746
12.	NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 9	29,7	1483	1393	9	28.805
13.	NOVO MESTO, KLEMENČIČEVA ULICA 4	48,5	1456	200	4	34.587
14.	NOVO MESTO, KLEMENČIČEVA ULICA 4	46,9	1456	200	17	23.881
15.	NOVO MESTO, MESTNE NJIVE 3	40,4	1456	449	10	31.274
16.	NOVO MESTO, MESTNE NJIVE 8	69,2	1456	407	10	58.906
17.	NOVO MESTO, MESTNE NJIVE 8	45,5	1456	407	20	29.840
18.	NOVO MESTO, MESTNE NJIVE 9	57,1	1456	405	10	38.561
19.	NOVO MESTO, NAD MLINI 31	57,2	1483	909	5	56.804
20.	NOVO MESTO, NAD MLINI 31	22,2	1483	909	20	24.917
21.	NOVO MESTO, NAD MLINI 31	24,7	1483	909	36	19.674
22.	NOVO MESTO, NAD MLINI 62	31,0	1483	884	2	27.362
23.	NOVO MESTO, NAD MLINI 66	52,7	1483	882	1	49.465
24.	NOVO MESTO, NAD MLINI 66	32,2	1483	882	2	20.427
25.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 12	66,2	1483	793	2	65.289
26.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 12	46,2	1483	793	12	59.028
27.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 16	46,0	1483	791	19	45.387
28.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 16	46,8	1483	791	24	42.993
29.	NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 21A	52,4	1483	809	9	33.883
30.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 22	26,5	1456	128	6	29.046
31.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 22	59,6	1456	128	8	80.197
32.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 24	72,6	1456	129	74	64.448
33.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 56	61,1	1456	369	205	51.660
34.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 22	37,8	1483	921	18	32.436
35.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 22	37,7	1483	921	30	51.368
36.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 24	60,3	1483	922	14	49.646
37.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 24	37,8	1483	922	15	39.093
38.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 28	37,9	1483	925	6	28.791
39.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 28	37,9	1483	925	30	45.818
40.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 32	58,0	1483	960	1	40.350
41.	NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 32	37,0	1483	960	6	38.808
42.	NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 1	49,4	1484	268	2	35.294
43.	NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 12	44,6	1484	378	3	39.085
44.	NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 12	32,2	1484	378	8	29.158
45.	NOVO MESTO, TRDINOVA ULICA 5B	37,2	1483	463	9	27.706
46.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 1	48,6	1484	316	2	61.450
47.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 12	35,2	1484	330	20	28.702
48.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 14	60,7	1484	327	10	54.180
49.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 14	44,9	1484	327	15	37.470
50.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 18	62,4	1484	365	12	54.097
51.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 28	46,2	1484	431	2	37.186
52.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 34	65,7	1484	638	13	55.223
53.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 54	57,1	1484	479	8	70.433
54.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 6	57,5	1484	319	12	48.669
55.	NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 64	52,7	1484	726	8	45.484
56.	NOVO MESTO, SEIDLOVA CESTA 68	64,2	1456	147	24	58.534
57.	NOVO MESTO, ULICA DANILA BUČARJA 12	54,8	1455	778	2	41.492
58.	NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 6	23,8	1484	302	2	19.639
		2640,4				2.393.936

vir: Cenitveno poročilo št. 7TC-08-23, Svng konzultanti d.o.o., cenilka mag. Petra Nagode Zupančič

PRODAJNA POGODBA K PREDPOGODBI OZIROMA DOGOVORU ZA NAKUP NEPREMIČNIN

ki jo dogovorita in skleneta:

- 1) ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto, Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa direktorica mag. Janja Horvat Jaklič, mat. št. 5617189, davč. št. SI16377958, v nadaljevanju – »prodajalka«,
in
- 2) Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa župan mag. Gregor MACEDONI, mat. št. 5883288000, davč. št. SI48768111, v nadaljevanju – »kupec«,

kakor sledi:

1.

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da sta pogodbeni stranki sklenili predpogodbo oz. dogovor za nakup 58 stanovanj, ki so v lasti prodajalke;
- da je bilo na strani kupca pridobljeno soglasje občinskega sveta k pravnemu poslu sklenitve predpogodbe za nakup stanovanj, ki so v lasti prodajalke;
- da je v interesu kupca pridobiti predmetna stanovanja, s čimer bo uresničeval občinski javni interes na stanovanjskem področju in bistveno povečal fond javnih najemniških stanovanj, kar je v skladu tudi s sprejeto Strategijo razvoja Novo mesto 2030, ki poudarja zagotovitev bivanjskih razmer vsem občanom;
- da je prodajalka za prodajo omenjenih nepremičnin dobila soglasje Nadzornega sveta družbe na 13. seji dne 21. 9. 2023;
- da so predmetna stanovanja zasedena in se oddajajo v neprofitni najem za nedoločen čas;
- da se bo prodaja stanovanj izvajala po sklopih v skladu z vsakokratnim veljavnim proračunom kupca;
- da bo za vsak sklop prodaje stanovanj sklenjena posebna prodajna pogodba za doseg javne koristi, zadnja najkasneje do maja 2025;
- da se omenjena prodajna pogodba sklepa za prvi sklop 18 stanovanj v vrednosti 729.814,00 EUR;
- da je seznam 18 stanovanj, ki so predmet te pogodbe, priloga k tej pogodbi;
- da bodo za stanovanja, ki so predmet prodaje prvega sklopa 18 stanovanj, izdelane energetske izkaznice, ki jih bo prodajalka izročila kupcu ob podpisu te prodajne pogodbe;
- da je cenitev nepremičnin, ki so predmet te prodajne pogodbe ter vseh naslednjih prodajnih pogodb, in se sklepajo kot realizacija predpogodbe oziroma dogovora za nakup nepremičnin iz prve alineje opravila družba SVING Konzultanti d.o.o., cenilka mag. Petra Nagode Zupančič, v avgustu 2023, in jih ocenila na vrednost 2.393.936,00 EUR;

- da je bilo s strani občinskega sveta kupca podano soglasje k pravnemu poslu.

2.

Prodajalka na podlagi že sklenjene predpogodbe in te prodajne pogodbe jamči kupcu, da bo postal lastnik predmetnih nepremičnin ter mu nadalje jamči bremen prost prenos predmetnih nepremičnin, z izjemo tistih bremen, ki na dan sklenitve predpogodbe in te prodajne pogodbe obstojijo na predmetnih nepremičninah zaradi statusa neprofitnih stanovanj, ki so predmet te pogodbe, s katerimi razpolaga prodajalka, kot neprofitna stanovanjska organizacija, in kot taka obstajajo na nepremičninah, v skladu z veljavno stanovanjsko zakonodajo, ki ureja predmetno področje, konkretneje stanovanjska najemniška razmerja.

3.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sklepata to prodajno pogodbo za prvi sklop 18 stanovanj za doseg javne koristi v skupni vrednosti **729.814,02 EUR**. Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta prodajo nepremičnin po tej prodajni pogodbi realizirali najkasneje do 31. 12. 2023.

Kupec bo predmetne nepremičnine dobil v last in posest po podpisu te prodajne pogodbe in plačilu kupnine na transakcijski račun prodajalke št. SI56 6100 0000 5151 338, ki je odprt pri Delavski hranilnici d.d..

Kupec bo kupnino plačal prodajalki v rokih in na način, upoštevajoč določila veljavnega zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije.

Kupnina se plača v roku 30 dni od prejema računa na transakcijski račun prodajalke in sicer iz proračunske postavke 18061015 Dejavnost Javnega stanovanjskega sklada MONM, konto 420001 Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov.

4.

Prodajalka jamči kupcu, da ne obstoji nikakršen spor, nesoglasje, da ni v teku in ni napovedi spora ali česa podobnega glede lastništva predmetnih nepremičnin, njihovih meja v naravi, sosedskih sporov, sporov zaradi motenja posesti, vpisa v zemljiško knjigo, vpisa bremen ali zahtev po dovolitvi vpisa bremen ali zahtev in podobnega, kar bi kupcu preprečevalo oziroma ga onemogočalo pri izkoriščanju vseh ali katerekoli pravice na nepremičninah.

Prodajalka jamči kupcu, da do dneva sklenitve te pogodbe in do dneva izročitve overjenega izvoda te pogodbe, ne bo vstopala v pravna razmerja, začejala sporov, sklepala sporazumov in da se bo vzdržala vseh ravnanj povezanih s prenosom lastništva, ustanovitvijo ali vpisom bremen ali katerihkoli pravic na predmetnih nepremičninah in da bo v primeru katerekoli s tem povezane zahteve s strani tretjega o tem nemudoma obvestila kupca.

Prodajalka proda kupcu nepremičnine, ki so predmet te pogodbe z bremen, ki so kupcu znana, kupec jih kupuje v stanju, kakršna so na dan podpisa te pogodbe oz. po sistemu videno-kupljeno.

5.

Prodajalka, Zarja d.o.o. Novo mesto, Prešernov trg 5, Novo mesto, ki jo zastopa direktorica mag. Janja Horvat Jaklič, mat. št. 5617189000, **izrecno in nepogojno dovoljuje**, da se pri posameznih nepremičninah:

- **ID znak 1455-652-2**, posamezni del št. 2 v stavbi št. 652 k.o. 1455 Bršljin (ID 6312358), na naslovu Cesta brigad 9, Novo mesto;
- **ID znak 1456-200-4**, posamezni del št. 4 v stavbi št. 200 k.o. 1456 Novo mesto (ID 5546119), na naslovu Klemenčičeva ulica 4, Novo mesto;
- **ID znak 1456-200-17**, posamezni del št. 17 v stavbi št. 200 k.o. 1456 Novo mesto (ID 5546149), na naslovu Klemenčičeva ulica 4, Novo mesto;
- **ID znak 1483-909-5**, posamezni del št. 5 v stavbi št. 909 k.o. 1483 Kandija (ID 5558387), na naslovu Nad mlini 31, Novo mesto;
- **ID znak 1483-909-20**, posamezni del št. 20 v stavbi št. 909 k.o. 1483 Kandija (ID 5558399), na naslovu Nad mlini 31, Novo mesto;
- **ID znak 1483-909-36**, posamezni del št. 36 v stavbi št. 909 k.o. 1483 Kandija (ID 5558411), na naslovu Nad mlini 31, Novo mesto;
- **ID znak 1483-809-9**, posamezni del št. 9 v stavbi št. 809 k.o. 1483 Kandija (ID 5772204), na naslovu Ragovska ulica 21a, Novo mesto;
- **ID znak 1484-378-3**, posamezni del št. 3 v stavbi št. 378 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5545874), na naslovu Šegova ulica 12, Novo mesto;
- **ID znak 1484-378-8**, posamezni del št. 8 v stavbi št. 378 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5545880), na naslovu Šegova ulica 12, Novo mesto;
- **ID znak 1484-316-2**, posamezni del št. 2 v stavbi št. 316 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5618047), na naslovu Ulica Slavka Gruma 1, Novo mesto;
- **ID znak 1484-327-10**, posamezni del št. 10 v stavbi št. 327 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5586028), na naslovu Ulica Slavka Gruma 14, Novo mesto;
- **ID znak 1484-327-15**, posamezni del št. 15 v stavbi št. 327 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5586035), na naslovu Ulica Slavka Gruma 14, Novo mesto;

- **ID znak 1484-365-12**, posamezni del št. 12 v stavbi št. 365 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5782092), na naslovu Ulica Slavka Gruma 18, Novo mesto;
- **ID znak 1484-638-13**, posamezni del št. 13 v stavbi št. 638 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5615038), na naslovu Ulica Slavka Gruma 34, Novo mesto;
- **ID znak 1484-479-8**, posamezni del št. 8 v stavbi št. 479 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5527346), na naslovu Ulica Slavka Gruma 54, Novo mesto;
- **ID znak 1484-319-12**, posamezni del št. 12 v stavbi št. 319 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5444788), na naslovu Ulica Slavka Gruma 6, Novo mesto;
- **ID znak 1484-726-8**, posamezni del št. 8 v stavbi št. 726 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5762423), na naslovu Ulica Slavka Gruma 64, Novo mesto;
- **ID znak 1484-302-2**, posamezni del št. 2 v stavbi št. 302 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5794439), na naslovu Šegova ulica 6, Novo mesto,

s pripadajočo solastnino na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini vknjiži lastninska pravica v korist in na ime:

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
mat. št. 5883288000

do celote 1/1

6.

Prodajalka bo do dneva predaje stanovanj v last kupcu krila vse stroške in dajatve, ki se nanašajo na predmetne nepremičnine, od dneva primopredaje dalje pa kupec.

Pri predaji stanovanj v posest bosta pogodbeni stranki sestavili primopredajni zapisnik.

7.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da davek na promet nepremičnin in morebitne druge davke v zvezi s pravnim prometom nepremičnin ter stroške izdelave energetskih izkaznic plača prodajalka, strošek overitve podpisov na prodajni pogodbi in strošek vpisa v zemljiško knjigo pa plača kupec.

8.

V kolikor kdo v imenu ali na račun druge stranke, predstavnika ali posrednika 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.

9.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta vse morebitne spore iz te prodajne pogodbe reševali sporazumno. V primeru, da spora ne bo mogoče rešiti sporazumno, pa bo o njem odločalo stvarno pristojno sodišče v Novem mestu.

10.

Skrbnik te pogodbe na strani prodajalke je Renata Bratkovič.
Skrbnik te pogodbe na strani kupca je Tina Hadžič.

11.

Ta prodajna pogodba se sklene v štirih izvodih, od katerih kupec prejme tri izvode vključno s prvopisom in prodajalka en izvod.

Novo mesto, _____

Številka zadeve: 478-205/2023-9

PRODAJALKA:

Zarja d.o.o. Novo mesto
direktorica
mag. Janja HORVAT JAKLIČ

KUPEC:

Mestna občina Novo mesto
župan
mag. Gregor MACEDONI

Priloga: Seznam stanovanj

1. SKLOP

Naslov	Površina [m2]	Katastrska občina	Št. stavbe	Št. posameznega dela	Pravična vrednost
NOVO MESTO, CESTA BRIGAD 9	38,6	1455	652	2	21.182,21
NOVO MESTO, KLEMENČIČEVA ULICA 4	48,5	1456	200	4	34.586,97
NOVO MESTO, KLEMENČIČEVA ULICA 4	46,9	1456	200	17	23.881,05
NOVO MESTO, NAD MLINI 31	57,2	1483	909	5	56.804,39
NOVO MESTO, NAD MLINI 31	22,2	1483	909	20	24.916,83
NOVO MESTO, NAD MLINI 31	24,7	1483	909	36	19.674,00
NOVO MESTO, RAGOVSKA ULICA 21A	52,4	1483	809	9	33.882,90
NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 12	44,6	1484	378	3	39.084,75
NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 12	32,2	1484	378	8	29.157,59
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 1	48,6	1484	316	2	61.449,97
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 14	60,7	1484	327	10	54.180,23
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 14	44,9	1484	327	15	37.469,70
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 18	62,4	1484	365	12	54.097,05
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 34	65,7	1484	638	13	55.222,88
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 54	57,1	1484	479	8	70.432,71
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 6	57,5	1484	319	12	48.669,00
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 64	52,7	1484	726	8	45.483,73
NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 6	23,8	1484	302	2	19.638,07
Skupaj	840,7				729.814,02

PRODAJNA POGODBA K PREDPOGODBI OZIROMA DOGOVORU ZA NAKUP NEPREMIČNIN

ki jo dogovorita in skleneta:

- 1) ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto, Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa direktorica mag. Janja Horvat Jaklič, mat. št. 5617189, davč. št. SI16377958, v nadaljevanju – »prodajalka«,
in
- 2) Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa župan mag. Gregor MACEDONI, mat. št. 5883288000, davč. št. SI48768111, v nadaljevanju – »kupec«,

kakor sledi:

1.

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da sta pogodbeni stranki sklenili predpogodbo oz. dogovor za nakup 58 stanovanj, ki so v lasti prodajalke;
- da je bilo na strani kupca pridobljeno soglasje občinskega sveta k pravnemu poslu sklenitve predpogodbe za nakup stanovanj, ki so v lasti prodajalke;
- da je v interesu kupca pridobiti predmetna stanovanja, s čimer bo uresničeval občinski javni interes na stanovanjskem področju in bistveno povečal fond javnih najemniških stanovanj, kar je v skladu tudi s sprejeto Strategijo razvoja Novo mesto 2030, ki poudarja zagotovitev bivanjskih razmer vsem občanom;
- da je prodajalka za prodajo omenjenih nepremičnin dobila soglasje Nadzornega sveta družbe na 13. seji dne 21. 9. 2023;
- da so predmetna stanovanja zasedena in se oddajajo v neprofitni najem za nedoločen čas;
- da se bo prodaja stanovanj izvajala po sklopih v skladu z vsakokratnim veljavnim proračunom kupca;
- da bo za vsak sklop prodaje stanovanj sklenjena posebna prodajna pogodba za doseg javne koristi, zadnja najkasneje do maja 2025;
- da se omenjena prodajna pogodba sklepa za drugi sklop 12 stanovanj v vrednosti 399.944,20 EUR;
- da je seznam 12 stanovanj, ki so predmet te pogodbe, priloga k tej pogodbi;
- da bodo za stanovanja, ki so predmet prodaje drugega sklopa 12 stanovanj, izdelane energetske izkaznice, ki jih bo prodajalka izročila kupcu ob podpisu te prodajne pogodbe;
- da je cenitev nepremičnin, ki so predmet te prodajne pogodbe ter vseh naslednjih prodajnih pogodb, ki se sklepajo kot realizacija predpogodbe oziroma dogovora za nakup nepremičnin iz prve alineje, opravila družba SVING Konzultanti d.o.o., cenilka mag. Petra Nagode Zupančič, v avgustu 2023, in jih ocenila na vrednost 2.393.936,00 EUR;

- da je bilo s strani občinskega sveta kupca podano soglasje k pravnemu poslu.

2.

Prodajalka na podlagi že sklenjene predpogodbe in te prodajne pogodbe jamči kupcu, da bo postal lastnik predmetnih nepremičnin ter mu nadalje jamči bremen prost prenos predmetnih nepremičnin, z izjemo tistih bremen, ki na dan sklenitve predpogodbe in te prodajne pogodbe obstojijo na predmetnih nepremičninah zaradi statusa neprofitnih stanovanj, ki so predmet te pogodbe, s katerimi razpolaga prodajalka, kot neprofitna stanovanjska organizacija in kot take obstajajo na nepremičninah, v skladu z veljavno stanovanjsko zakonodajo, ki ureja predmetno področje, konkretneje stanovanjska najemniška razmerja.

3.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sklepata to prodajno pogodbo za drugi sklop 12 stanovanj za doseg javne koristi v skupni vrednosti **399.944,20 EUR**. Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta prodajo nepremičnin po tej prodajni pogodbi realizirali najkasneje do 31. 3. 2024.

Kupec bo predmetne nepremičnine dobil v last in posest po podpisu te prodajne pogodbe in plačilu kupnine na transakcijski račun prodajalke št. SI56 6100 0000 5151 338, ki je odprt pri Delavski hranilnici d.d..

Kupec bo kupnino plačal prodajalki v rokih in na način, upoštevajoč določila veljavnega zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije.

Kupnina se plača v roku 30 dni od prejema računa na transakcijski račun prodajalke in sicer iz proračunske postavke 18061015 Dejavnost Javnega stanovanjskega sklada MONM, konto 420001 Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov.

4.

Prodajalka jamči kupcu, da ne obstoji nikakršen spor, nesoglasje, da ni v teku in ni napovedi spora ali česa podobnega glede lastništva predmetnih nepremičnin, njihovih meja v naravi, sosedskih sporov, sporov zaradi motenja posesti, vpisa v zemljiško knjigo, vpisa bremen ali zahtev po dovolitvi vpisa bremen ali zahtev in podobnega, kar bi kupcu preprečevalo oziroma ga onemogočalo pri izkoriščanju vseh ali katerekoli pravice na nepremičninah.

Prodajalka jamči kupcu, da do dneva sklenitve te pogodbe in do dneva izročitve overjenega izvoda te pogodbe, ne bo vstopala v pravna razmerja, začejala sporov, sklepala sporazumov in da se bo vzdržala vseh ravnanj povezanih s prenosom lastništva, ustanovitvijo ali vpisom bremen ali katerihkoli pravic na predmetnih nepremičninah in da bo v primeru katerekoli s tem povezane zahteve s strani tretjega o tem nemudoma obvestila kupca.

Prodajalka proda kupcu nepremičnine, ki so predmet te pogodbe z bremen, ki so kupcu znana, kupec jih kupuje v stanju, kakršna so na dan podpisa te pogodbe oz. po sistemu videno-kupljeno.

5.

Prodajalka, Zarja d.o.o. Novo mesto, Prešernov trg 5, Novo mesto, ki jo zastopa direktorica mag. Janja Horvat Jaklič, mat. št. 5617189000, **izrecno in nepogojno dovoljuje**, da se pri posameznih nepremičninah:

- **ID znak 1483-838-8**, posamezni del št. 8 v stavbi št. 838 k.o. 1483 Kandija (ID 5621876), na naslovu Jakčeva ulica 10, Novo mesto;
- **ID znak 1483-770-134**, posamezni del št. 134 v stavbi št. 770 k.o. 1483 Kandija (ID 5692702), na naslovu Jakčeva ulica 22, Novo mesto;
- **ID znak 1483-770-164**, posamezni del št. 164 v stavbi št. 770 k.o. 1483 Kandija (ID 5692709), na naslovu Jakčeva ulica 22, Novo mesto;
- **ID znak 1483-770-157**, posamezni del št. 157 v stavbi št. 770 k.o. 1483 Kandija (ID 5692704), na naslovu Jakčeva ulica 22, Novo mesto;
- **ID znak 1483-770-154**, posamezni del št. 154 v stavbi št. 770 k.o. 1483 Kandija (ID 5692703), na naslovu Jakčeva ulica 22, Novo mesto;
- **ID znak 1483-770-125**, posamezni del št. 125 v stavbi št. 770 k.o. 1483 Kandija (ID 5692701), na naslovu Jakčeva ulica 22, Novo mesto;
- **ID znak 1483-1393-9**, posamezni del št. 9 v stavbi št. 1393 k.o. 1483 Kandija (ID 5861235), na naslovu Jakčeva ulica 9, Novo mesto;
- **ID znak 1483-884-2**, posamezni del št. 2 v stavbi št. 884 k.o. 1483 Kandija (ID 5562925), na naslovu Nad mlini 62, Novo mesto;
- **ID znak 1483-921-30**, posamezni del št. 30 v stavbi št. 921 k.o. 1483 Kandija (ID 5565525), na naslovu Smrečnikova ulica 22, Novo mesto;
- **ID znak 1483-921-18**, posamezni del št. 18 v stavbi št. 921 k.o. 1483 Kandija (ID 5565514), na naslovu Smrečnikova ulica 22, Novo mesto;
- **ID znak 1483-463-9**, posamezni del št. 9 v stavbi št. 463 k.o. 1483 Kandija (ID 5561633), na naslovu Trdinova ulica 5b, Novo mesto;
- **ID znak 1484-330-20**, posamezni del št. 20 v stavbi št. 330 k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu (ID 5630993), na naslovu Ulica Slavka Gruma 12, Novo mesto;

s pripadajočo solastnino na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini vključi lastninska pravica v korist in na ime:

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
mat. št. 5883288000

do celote 1/1

6.

Prodajalka bo do dneva predaje stanovanj v last kupcu krila vse stroške in dajatve, ki se nanašajo na predmetne nepremičnine, od dneva primopredaje dalje pa kupec.

Pri predaji stanovanj v posest bosta pogodbeni stranki sestavili primopredajni zapisnik.

7.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da davek na promet nepremičnin in morebitne druge davke v zvezi s pravnim prometom nepremičnin ter stroške izdelave energetskih izkaznic plača prodajalka, strošek overitve podpisov na prodajni pogodbi in strošek vpisa v zemljiško knjigo pa plača kupec.

8.

V kolikor kdo v imenu ali na račun druge stranke, predstavnika ali posrednika 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.

9.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta vse morebitne spore iz te prodajne pogodbe reševali sporazumno. V primeru, da spora ne bo mogoče rešiti sporazumno, pa bo o njem odločalo stvarno pristojno sodišče v Novem mestu.

10.

Skrbnik te pogodbe na strani prodajalke je Renata Bratkovič.

Skrbnik te pogodbe na strani kupca je Tina Hadžič.

11.

Ta prodajna pogodba se sklene v štirih izvodih, od katerih kupec prejme tri izvode vključno s prvopisom in prodajalka en izvod.

Novo mesto, _____

Številka zadeve: 478-205/2023-10

PRODAJALKA:

Zarja d.o.o. Novo mesto
direktorica
mag. Janja HORVAT JAKLIČ

KUPEC:

Mestna občina Novo mesto
župan
mag. Gregor MACEDONI

Priloga: Seznam stanovanj

2. SKLOP

Naslov	Površina [m2]	Katastrska	Št. stavbe	Št. posameznega	Pravična vrednost
		občina		dela	
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 10	36,5	1483	838	8	33.926,70
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	21,9	1483	770	134	22.557,28
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	22,1	1483	770	164	26.745,82
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	22,2	1483	770	157	21.597,82
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	46,5	1483	770	154	49.562,78
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 22	65,4	1483	770	125	49.173,97
NOVO MESTO, JAKČEVA ULICA 9	29,7	1483	1393	9	28.804,99
NOVO MESTO, NAD MLINI 62	31	1483	884	2	27.362,13
NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 22	37,7	1483	921	30	51.368,34
NOVO MESTO, SMREČNIKOVA ULICA 22	37,8	1483	921	18	32.436,47
NOVO MESTO, TRDINOVA ULICA 5B	37,2	1483	463	9	27.706,24
NOVO MESTO, ULICA SLAVKA GRUMA 12	35,2	1484	330	20	28.701,68
Skupaj	423,2				399.944,20