



## ŽUPAN

Številka: 9001-7/2020  
Datum: 11.8.2020

### 6. DOPISNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 11.8.2020, od 10. ure do 14.8. 2020 do 12. ure

**ZADEVA: SOGLASJE K PRODAJI IN OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA  
POSILA PRODAJNE POGODBE**

**PRIPRAVIL:** OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE;  
Oddelek za pravne in splošne zadeve

**PREDLAGATELJ:** župan Ivan MOLAN

**POTEK POSTOPKA:** na podlagi 25. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine  
Brežice

**NAČIN SPREJEMA:** z 2/3 večino vseh članov sveta

**PRISTOJNO DELOVNO  
TELO:**

- Statutarno-pravna komisija
- Odbor za družbene dejavnosti
- Odbor za proračun, finance in občinsko premoženje
- Odbor za gospodarstvo
- Odbor za kmetijstvo in razvoj podeželja
- Odbor za urbanizem
- Odbor za gospodarske javne službe in varstvo okolja

**PREDLOG SKLEPA:** **Sprejme se Soglasje k prodaji in osnutku besedila pravnega  
posila prodajne pogodbe za prodajo nepremičnin parcelna  
številka 2068, 2069/1, 2069/3, 2069/4, 2071 in 2072, vse k.o.  
1310 Nova vas.**

Ivan MOLAN  
Župan

Priloge:

- Soglasje k prodaji in osnutku besedila pravnega posila prodajne pogodbe, z obrazložitvijo
- Soglasje k prodaji in osnutku besedila pravnega posila prodajne pogodbe
- grafični prikaz
- prodajna pogodba
- cenitev

# ŽUPAN

Številka: 478-0056/2020

Datum: 11.8.2020

## OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

### ZADEVA: **Soglasje k prodaji in osnutku besedila pravnega posla prodajne pogodbe**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v obravnavo in sprejem Soglasje k prodaji in osnutku besedila pravnega posla prodajne pogodbe.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

### SKLEP

**Sprejme se Soglasje k prodaji in osnutku besedila pravnega posla prodajne pogodbe za prodajo nepremičnin parcelna številka 2068, 2069/1, 2069/3, 2069/4, 2071 in 2072, vse k.o. 1310 Nova vas.**

### OBRAZLOŽITEV:

Občina Brežice je znotraj TPC Slovenska vas, na naslovu Slovenska vas 2K, 8261 Jesenice na Dolenjskem, lastnica nepremičnin parcelna številka 2068 (površine 852 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2069/1 (površine 16862 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2069/3 (površine 1010 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2069/4 (površine 2936 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2071 (površine 5241 m<sup>2</sup>) in parcelna številka 2072 (površine 1966 m<sup>2</sup>), vse k.o. 1310 Nova vas. Nepremičnine so bile v last Občine Brežice prenesene novembra 2013 iz lastniške sfere Ministrstva za obrambo po vrednosti 1.198.000,00 EUR. Takratni prenos se je vršil za navedene nepremičnine in za parcelne številke 2076, 2069/2 in 2078 k.o. 1310 Nova vas na katerih se nahajajo tri stavbe. Slednje niso predmet predlaganega pravnega posla. Predmet prodaje v tem postopku so zemljišča parcelnih številk 2071, 2072, 2068, 2069/1, 2069/3, 2069/4, k.o. 1310 Nova vas, skupne površine 28294 m<sup>2</sup>, s sestavinami: hala (ID 1310-851-1), nadstrešnica (ID 1310-852-1), nadstrešnica (ID 1310-853-1), hala (ID 1310-847-1), hala (ID 1310-297-1) z zunanjo ureditvijo.

Stavba (ID 1310-851-1) na parceli 2071 k.o. 1310 Nova vas, je industrijska hala. V tlorisu ima obliko pravokotnika, sestavljenega iz treh ladij (sredinska ladja je višja). V severnem delu so v pritličju tehnični prostori (energetika, garderobe, komunikacije, ...), v nadstropju pa pisarne. Preostali del hale je proizvodno - skladiščni prostor v celotnem tlorisu, s tem, da so posamezne ladje v stavbi podprte s kolonado stebrov. Streha je tipa SHED. Konstrukcija so armiranobetonski stebri in nosilci, parapeti so pozidani, preostale površine med stebri in nosilci so zasteklene (kopilit ali enojno steklo). Tlaki so lesene kocke, asfalt ali beton, v pisarnah

terazzo ali laminati. Inštalacije obsegajo vodovod, kanalizacijo in električno. Stavba je bila zgrajena leta 1957, pred leti vzdrževana s ciljem preprečitve propadanja.

Nadstrešnica (ID 1310-852-1) in nadstrešnica (ID 1310-853-1) na parceli 2069/1 k.o. 1310 Nova vas, sta kovinske konstrukcije. Postavljeni sta na vsaki daljši strani hale (ID 1310-851-1). V tlorisu sta pravokotnih oblik, zaključeni z dvokapnima strehama. Konstrukcija je kovinska, streha azbestno cementna. Nadstrešnici sta bili postavljeni leta 1980. Stavbi nista bili investicijsko vzdrževani (streha, protikorozijska zaščita).

Stavba (ID 1310-847-1) na parceli 2072 k.o. 1310 Nova vas, je industrijska hala. V tlorisu ima obliko razčlenjenega mnogokotnika. Obsega eno etažo. V stavbi so nekdanji prostori delavnice za popravilo vojaških vozil, komore, kinete in tehnološke inštalacije. Konstrukcija stavbe je armiranobetonski skelet z opečno pozidavo in enojno zasteklitvijo v kovinskih okvirjih. Streha delno ravna delno dvokapna, inštalacije so dotrajane. Neto tlorisna površina je po podatkih registra nepremičnin enaka 2018,30 m<sup>2</sup>. Stavba je bila zgrajena leta 1965. Stavba je energetsko in tehnološko dotrajana in pri koncu ekonomske življenjske dobe.

Stavba (ID 1310-297-1) na parceli 2068 k.o. 1310 Nova vas, je industrijski objekt. V tlorisu ima obliko pravokotnika, zaključena je z dvokapno streho. V stavbi so proizvodno - skladiščni prostori. Konstrukcija so armiranobetonski montažni stebri in nosilci. Parapeti so pozidani, preostale površine med stebri in nosilci so zasteklene (kopilit). Tlaki so betonski. Inštalacije obsegajo vodovod, kanalizacijo in električno (moč, razsvetljava). Neto tlorisna površina je po podatkih registra nepremičnin enaka 852 m<sup>2</sup>. Stavba je bila zgrajena leta 1979.

Parcela številka 2069/3 k.o. 1310 Nova vas je v naravi dostopna pot, medtem ko so preostale parcele funkcionalno zemljišče k stavbam. Podrobnejši tehnični opis stanja nepremičnin (objektov) je razviden iz priloženega izvida ocenjevanja vrednosti.

Za halo (stavbo št. 297) stoječo na parceli 2068 k.o. 1310 Nova vas je 27. 12. 2018 sklenjena najemna pogodba za obdobje petih let. S prodajo nepremičnine najemno razmerje ne preneha, ampak stopi kupec na mesto najemodajalca, ki od najemnika ne more zahtevati izročitve pred pretekom časa za katerega je najem dogovorjen.

V hali (stavba št. 847) stoječi na parceli 2072 k.o. 1310 Nova vas se hranijo premičnine dosedanjega najemnika, ki je bil dne 30.7.2020 pozvan (zadnji poziv) k odstranitvi hranjenih stvari. V nasprotnem primeru si jih lastnik izgovori odstraniti sam oz. se v primeru prodaje breme odstranitve prenese na novega lastnika.

Območje cone oziroma namenska raba nepremičnin je prostorsko urejena v Odloku o občinskem prostorskem načrtu za območje Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da gre za območje stavbnih zemljišč: IG – gospodarske cone, z oznako SLV-01 OPPN IG, na katerem je predvideva podrobnejša ureditev z izvedbenim aktom, ki je v pripravi.

Prodaja se vrši skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in je že bila potrjena z Letnim načrtom ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Brežice za leto 2020 in 2021.

Na podlagi petega odstavka 29. člena ZSPDSLS-1, je organ odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodišča,

izklicna ali pogodbena vrednost presega 500.000,00 EUR, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta so nični.

Nepremičnine navedene in opisane v prvem odstavku obrazložitve, se bodo prodajale kot celota po metodi javnega zbiranja ponudb. Izhodiščna cena za celoto je enaka ocenjeni vrednosti in znaša 1.200.000,00 EUR. Cenitev je dne 25. 7. 2020 izdelal sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke Rostohar Vladimir iz Krškega.

Postopek prodaje se bo vršil po metodi javnega zbiranja ponudb. Osnovno in edino merilo za izbiro je ponujena cena, ki ne sme biti nižja od izhodiščne. V primeru, da bo od več ponudnikov prejeta enaka ponudba, bo dana prednost ponudniku s sedežem na območju občine Brežice oz. ponudniku, ki bo do sklenitve prodajne pogodbe na naše območje prenesel sedež. Kot priloga k dokumentaciji, ki se običajno zahteva kot priloga ponudbe (npr. dokazila o solventnosti, plačanih davkih in prispevkih) bo zahtevan tudi poslovni načrt ponudnika za nadaljnjih pet let iz katerega bo razvidno kadrovanje, investicijska vlaganja v nepremičnine, ki so predmet nakupa in terminski plan zagona dejavnosti na predmetnih nepremičninah, in dokazilo o vsaj 5.000.000,00 EUR letnih prihodkov.

Glede na to, da najemniki po dosedanjih izkušnjah ne želijo investirati v same nepremičnine, obstaja pa interes po nakupu je smiselno pristopiti k izvedbi postopka in omogočiti novemu lastniku razvoj dejavnosti, posredno tudi same cone kot tudi povečanja zaposlitev, zato predlagamo občinskemu svetu v potrditev osnutek prodajne pogodbe kot je v prilogi.

#### **OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:**

Predlagani akt ne bo imel dodatnih finančnih posledic, saj je prodaja že načrtovana znotraj Odlokov o proračunu Občine Brežice za leti 2020 in 2021.

Pripravila:  
Valerija Uršič  
Višja svetovalka za pravne zadeve

mag. Nadia Vižintin  
Vodja Oddelka za pravne in splošne zadeve

Ivan MOLAN  
Župan

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na 6. dopisni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednje:

## **SOGLASJE**

### **1.**

Občinski svet Občine Brežice podaja soglasje k prodaji in osnutku besedila pravnega posla prodajne pogodbe, katere predmet je prodaja nepremičnin parcelna številka 2068, 2069/1, 2069/3, 2069/4, 2071 in 2072, vse k.o. 1310 Nova vas, ki se bo izvedla po metodi javnega zbiranja ponudb, po izhodiščni ceni 1.200.000,00 EUR.

### **2.**

To soglasje začne veljati naslednji dan po sprejemu.

Številka: 478-0056/2020

Datum:

Ivan MOLAN  
Župan

grafični prikaz (območje označeno z rumeno barvo je predmet prodaje):



Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, Brežice, ki jo zastopa župan Ivan Molan  
matična številka: 5880173000, davčna številka: SI34944745  
(v nadaljevanju *prodajalec*)

in

IME, PRIIMEK / NAZIV, ZASTOPNIK  
matična številka / EMŠO, davčna številka  
(v nadaljevanju *kupec*)

Sklepata naslednjo:

## PRODAJNO POGODBO

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec znotraj TPC Slovenska vas, na naslovu Slovenska vas 2K, 8261 Jesenice na Dolenjskem v k.o. 1310 Nova vas, lastnik nepremičnin parcelna številka 2068 (površine 852 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2069/1 (površine 16862 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2069/3 (površine 1010 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2069/4 (površine 2936 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2071 (površine 5241 m<sup>2</sup>) in parcelna številka 2072 (površine 1966 m<sup>2</sup>). Nepremičnina parcelna številka 2072 predstavlja zemljišče pod stavbo številka 847, parcelna številka 2068 predstavlja zemljišče pod stavbo št. 297 in parcelna številka 2071 predstavlja zemljišče pod stavbo št. 851. Objekta št. 853 in 852 sta nadstrešnici postavljeni na parceli številka 2069/1. Parcela številka 2069/3 je v naravi dostopna pot, medtem ko so preostale parcele funkcionalno zemljišče k stavbam;
- da je območje cone prostorsko urejeno v Odloku o občinskem prostorskem načrtu za območje Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da gre za območje stavbnih zemljišč: IG – gospodarske cone, z oznako SLV-01 OPPN IG, na katerem je predvideva ureditev z izvedbenim aktom, ki je v pripravi;
- da je stavba št. 297 stoječa na parceli 2068 s pripadajočim zemljiščem parcelne številke 2069/4 in 1/3 parcele 2069/3 kot dovozne poti, vse v k.o. 1310 Nova vas, dne 27. 12. 2018 oddana v najem za obdobje petih let;
- da s prodajo nepremičnine najemno razmerje ne preneha, ampak stopi kupec na mesto najemodajalca, ki od najemnika ne more zahtevati izročitve pred pretekom časa za katerega je najem dogovorjen;
- da se v stavbi št. 847 stoječi na parceli 2072 hranijo premičnine enega od preteklih najemnikov, ki je pozvan k odstranitvi hranjenih stvari v 21 dneh po prejemu obvestila, sicer bo lastnik nepremičnine sam poskrbel za odstranitev;
- da se prodaja vrši skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in je že bila potrjena z Letnim načrtom ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Brežice za leto 2020 in 2021;

- da je Občinski svet Občine Brežice ne 6. dopisni seji dne, \_\_\_\_\_skladno s petim odstavkom 29. člena ZSPDSL-1 podal pisno soglasje k osnutku besedila te prodajne pogodbe, ki je priloga te pogodbe;
- da se prodaja vrši po metodi javnega zbiranja ponudb, katerega odpiranje je bilo izvedeno dne \_\_\_\_\_ na sedežu Občine Brežice;
- da je tržno vrednost predmetnih nepremičnin ocenil sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke Vladimir Rostohar iz Krškega, na dan 25. 7. 2020;
- da je bil kupec v postopku javnega zbiranja ponudb s sklepom izbran kot najugodnejši ponudnik;
- da je kupec s prijavo na javni razpis in s sprejemom sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje prodaje, navedene v javnem razpisu, objavljenem na spletni strani [www.brezice.si](http://www.brezice.si) z dne \_\_\_\_\_;
- da je kupec je pravočasno, dne \_\_\_\_\_ vplačal varščino v znesku \_\_\_\_\_ EUR, ki se upošteva kot delno plačilo kupnine.

## **2. člen**

Prodajalec po načelu »videno – kupljeno« prodaja in izroči kupcu v last in posest z vsemi pripadajočimi pravicami in obveznostmi, kupec pa kupi in vzame v last in posest nepremičnine parcelna številka 2068 (površine 852 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2069/1 (površine 16862 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2069/3 (površine 1010 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2069/4 (površine 2936 m<sup>2</sup>), parcelna številka 2071 (površine 5241 m<sup>2</sup>) in parcelna številka 2072 (površine 1966 m<sup>2</sup>), vse v k.o. 1310 Nova vas, z vsemi pripadajočimi pravicami in obveznostmi.

Prodajalec jamči kupcu izročitev vseh stvarnih bremen proste nepremičnine.

## **3. člen**

Kupnina za predmetne nepremičnine je določena na podlagi najvišje ponudbe v postopku javnega zbiranja ponudb in znaša \_\_\_\_\_ EUR z obveznostjo plačila 22% DDV v višini \_\_\_\_\_ EUR, kar skupaj znaša \_\_\_\_\_ EUR. V plačilo kupnine se všteje že plačana varščina v višini \_\_\_\_\_ EUR, tako da je kupec dolžan ob upoštevanju že plačane varščine v 30. dneh po izstavitvi računa, plačati preostanek kupnine, ki z vključenim DDV-jem znaša \_\_\_\_\_ EUR. Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe.

Stroške v zvezi s sklenitvijo in izpolnitvijo te pogodbe, stroške DDV, notarske overitve pogodbe in zemljiškoknjižnega vpisa plača kupec.

Plačila v obliki kompenzacije, asignacije, odstopa od terjatve, plačila na obroke ali v drugi obliki, ki bi lahko imela značaj neobičajnega plačila, prodajalec iz razloga posledic 271. člena ZFPPIPP ne sprejemajo kot plačilo kupnine.



#### **4. člen**

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del te pogodbe in se kupcu skladno z določilom drugega odstavka 48. člena ZSPDSLS-1 izroči po prejemu celotne kupnine.

Predlog za vknjižbo lastninske pravice se zaveže predlagati kupec v osmih dneh po prejemu zemljiškoknjižno sposobne listine.

#### **5. člen**

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za: pridobitev posla ali njegovo sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali 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 nična.

#### **6. člen**

Pogodbene stranke izrecno izjavijo, da pričujoča prodajna pogodba izraža dejansko pogodbeno voljo vseh pogodbenih strank, kakor tudi, da jo sklepajo prostovoljno, brez sile, grožnje, prevare ali kakšnih drugih okoliščin, ki bi lahko vplivale na njeno veljavnost, saj so jim bili ustrezno predstavljeni vsi pogoji in postopki ter, da pogodbo sklepajo s posebno skrbnostjo in previdnostjo, kar potrjujejo s podpisom na tej prodajni pogodbi.

Morebitne spore, izvirajoče iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Kolikor sporazumna rešitev ne bo možna, bo o sporu odločalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

#### **7. člen**

Pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa pogodbenih strank. Sestavljena je v šestih (6) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka tri izvode. Notarsko overjen izvod te pogodbe obdrži notar za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Številka: 478-0056/2020

V Brežicah, dne \_\_\_\_\_

Prodajalec:

Kupec:

OBČINA BREŽICE  
Župan

Ivan Molan