

MESTNA OBČINA CELJE, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje

ENERGETIKA CELJE d.o.o., Smrekarjeva 1, 3000 Celje

MAKRO d.o.o., Tržaška cesta 27a, 1370 Logatec

(kot: prodajalec)

in

_____,
(kot: kupec)

PRODAJNA POGODBA

ki jo dogovorita in skleneta:

1. **MESTNA OBČINA CELJE**, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje, ki jo zastopa župan Matija Kovač

Matična številka: 5880360000

ID za DDV: SI56012390

ENERGETIKA CELJE d.o.o., Smrekarjeva 1, 3000 Celje, ki jo zastopa direktor Uroš Rošer

Matična številka:

ID za DDV:

MAKRO d.o.o., Tržaška cesta 27a, 1370 Logatec, ki ga zastopa direktor Peter Kodermac

matična številka: 5505348000

ID za DDV: SI 84399554

(v nadaljevanju: prodajalec)

in

2. _____, _____, ki ga zastopa _____

Matična številka: _____

ID za DDV: _____

(v nadaljevanju: kupec)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe prodaja celote parc. št. 140/10 v izmeri 1180 m², celote parc. št. 145/13 v izmeri 3806 m², solastnega deleža do ½ na parc. št. 140/12, solastnega deleža do ½ na parc. št. 145/14, parc. št. 145/17, solastnega deleža do 2/100 na parc. št. 140/9, solastnega deleža do 12/100 na parc. št. 141/2, solastnega deleža do 68/100 na parc. št. 145/15 in solastnega deleža do 615/1000 na parc. št. 141/1 vse k.o. 1082 Teharje;
- da je Mestna občina Celje izključna lastnica parc. št. 145/13, 145/14, 145/17, 141/2, 145/15, vse k.o. 1082 Teharje;
- da sta Mestna občina Celje in Energetika Celje d.o.o. solastnici parc. št. 141/1 k.o. 1082 Teharje, in sicer Mestna občina Celje do deleža 199/816, Energetika Celje d.o.o. pa do deleža 617/816;
- da je Makro d.o.o. izključni lastnik parc. št. 140/10, 140/12 in 140/9 k.o. 1082 Teharje;
- da nepremičnine v naravi predstavljajo nezazidano stavbno zemljišče;
- da je osnovna namenska raba nepremičnin iz prve alineje tega člena stavbno zemljišče;
- da v prvi alineji navedena zemljišča predstavljajo kare 2 ekonomsko - poslovne cone ob Bežigradski cesti v Celju, katere infrastrukturna in komunalna oprema je sofinancirana iz programa »Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko-poslovne infrastrukture« v okviru Načrta za okrevanje in odpornost (NOO);

- da je cona namenjena podjetjem, ki se skladno s Prilogo I Uredbe Komisije EU 651/2014/EU klasificirajo kot MSP (mikro, mala in srednja podjetja) in hkrati ne bodo v tej coni opravljala trgovinske dejavnosti (razen logistično - distribucijskega centra);
- da pogoji v sedmi alineji tega člena navedenega sofinanciranja zahtevajo:
 1. zapolnitev cone tri leta (začetek običajnih poslovnih dejavnosti kupca po zaključeni gradnji) po zaključku projekta, t.j. predvidoma do 30. 6. 2029,
 2. v roku 5 let v tej coni ne smejo opravljati dejavnosti:
 - podjetja, katerih naložbe škodujejo ciljem blažitve podnebnih sprememb: naložbe v zvezi s fosilnimi gorivi (vključno z nadaljnjo uporabo), razen za toploto / moč na osnovi zemeljskega plina, ki je skladna s pogoji iz Priloge III smernic načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH). Dejavnosti, ki so vključene v sistem trgovanja s pravicami do emisije CO₂ ali njegovih ekvivalentov, razen v kolikor so predvidene emisije bistveno nižje od relevantnih primerljivih vrednosti, določenih za brezplačno dodelitev;
 - podjetja, katerih naložbe škodujejo prehodu v krožno gospodarstvo: naložbe v objekte za odstranjevanje odpadkov na odlagališčih, v obrate za mehansko biološko obdelavo (MBT) in sežigalnice za obdelavo odpadkov, pri čemer ta izključitev ne velja za naložbe v obrate, namenjene izključno obdelavi nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, obstoječe obrate, kjer je naložba namenjena povečanju energetske učinkovitosti, zajemanju izpušnih plinov za skladiščenje ali uporabo ali predelavi materialov iz sežigalnega pepela, pod pogojem da take naložbe ne povzročijo povečanja zmogljivosti obratov za predelavo odpadkov ali podaljšanja življenjske dobe obrata;
 - podjetja, ki se ukvarjajo z dejavnostmi, pri katerih lahko dolgotrajno odstranjevanje odpadkov dolgoročno škoduje okolju (npr. jedrski odpadki);
 - velika podjetja v skladu s klasifikacijo po Prilogi I Uredbe Komisije 651/2014/EU;
 - podjetja, ki se ukvarjajo s trgovinsko dejavnostjo (razen v primeru, da tako podjetje v poslovni coni vzpostavi logistično-distribucijski center in kadar gre za prodajo izdelkov pretežno lastne proizvodnje, ki poteka na isti lokaciji, v razmerju do 30 % trgovina in 70 % proizvodnja)
 - nepremičninsko podjetje, za potrebe gradnje objekta za oddajo v najem.
 3. v 5 letih kupec ne bo odtujil nepremičnin, ki so predmet te pogodbe.
- da na zemljiščih parc. št. 140/10 in parc. št. 140/12, vse k.o. Teharje je v korist Cinkarne Celje d.d. vknjižena neprava stvarna služnost, ki obsega dovoz do novega črpališča, do starega črpališča ter do mehkega jeza z vso mehanizacijo, ter črpanje ali drug neposredni odvzem vode iz vodotoka Hudinja;
- da na zemljiščih parc. št. 140/10 in parc. št. 140/12, vse k.o. Teharje je v korist Mestne občine Celje vknjižena neprava stvarna služnost: služnostna pravica izgradnje, vzdrževanja in nadzora cestne infrastrukture v okviru projekta "EPC ob Bežigrajski - Komunalna ureditev Bežigrajska zahod", v skladu s projektom DGD, ki ga je izdelalo podjetje P. T. S., Silvo Rep, s.p., Pod hribom 18, 2345 Bistrica ob Dravi;
- da na zemljišču parc. št. 141/1 k.o. Teharje je v korist Mestne občine Celje vknjižena neprava stvarna služnost: služnostna pravica izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora javne infrastrukture skladno s projektno dokumentacijo DGD, "Ekonomsko

poslovna cona ob Bežigrasjski - komunalna ureditev Bežigrasjska zahod", ki jo je izdelal P. T. S., Silvo Rep, s.p., Pod hribom 18, 2345 Bistrica ob Dravi;

- da na zemljiščih parc. št. 145/13, parc. št. 145/14, parc. št. 145/17 in parc. št. 145/15, vse k.o. Teharje je v korist Elektra Celje d.d. vknjižena neprava stvarna služnost: služnostna pravica postavitve objekta, peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "Kablovodi 10(20) Kv: RTP Trnovlje -RTP Cinkarna TiO₂, RTP Trnovlje -RTP EMO, RTP EMO-RTP Cinkarna TiO₂, RTP Trnovlje-TP Avtotehnika - TP Mariborska, RTP Trnovlje - TP Obrtna cona Gaji";
- da na zemljiščih parc. št. 140/10 in parc. št. 140/12, vse k.o. Teharje so v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parc. št. 145/17, 145/16, 145/15, 145/14, 145/9, 145/13, 145/12, 145/11 in 145/10, vse k.o. Teharje vknjižene stvarne služnostne pravice poti na severnem delu parcele;
- da na nepremičninah parc. št. 140/9, parc. št. 140/10 in parc. št. 140/12, vse k.o. Teharje so v zemljiški knjigi vknjižene zaznambe: maksimalna hipoteka (ID 13106943), hipoteka (ID 17201185), zaznamba neposredne izvršljivosti (ID 17201186), hipoteka (ID 17382329), zaznamba neposredne izvršljivosti (ID 17382330), hipoteka (ID 17459107), zaznamba neposredne izvršljivosti (ID 17459108), hipoteka (ID 17791897), zaznamba neposredne izvršljivosti (ID 22572498) in hipoteka (ID 18180318), zaznamba izvršbe (ID 18180319);
- da preko zemljišč parc. št. 145/13, parc. št. 145/14, parc. št. 141/2, parc. št. 145/15 in parc. št. 141/1, vse k.o. Teharje je zgrajena javna kanalizacija, za katero si bo Mestna občina Celje pridržala brezplačno stvarno služnost.
- da je prodajalec izvedel postopek prodaje zemljišč iz prve alineje tega člena, in sicer z javno dražbo za prodajo nepremičnin v lasti Mestne občine Celje, ki je sestavni del te pogodbe in je bila dne _____ objavljena na spletni strani Mestne občine Celje ter izvedena dne _____ v sejni sobi Oddelka za okolje in prostor ter komunalno Mestne občine Celje;
- da je kupec na podlagi izvedene javne dražbe iz prejšnje alineje ponudil za zemljišči iz prve alineje tega člena kupnino v višini _____;
- da je kupec dne _____ skladno s pogoji javne dražbe prodajalcu plačal varščino v višini _____ EUR, ki se mu prizna kot ara pri sklenitvi kupoprodajne pogodbe;
- da se prodaja zemljišč iz prve alineje tega člena vrši na podlagi Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2026;
- da se vrši prodaja iz v prvi alineji tega člena navedenih nepremičnin skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18);

2. člen

Prodajalci kupcu prodajo, kupec pa kupi in sprejme v last nepremičnine celoto parc. št. 140/10 v izmeri 1180 m², celoto parc. št. 145/13 v izmeri 3806 m², solastni delež do 1/2 na parc. št. 140/12, solastni delež do 1/2 na parc. št. 145/14, parc. št. 145/17, solastni delež do 2/100 na parc. št. 140/9, solastni delež do 12/100 na parc. št. 141/2, solastni delež do 68/100 na parc. št. 145/15 in solastni delež do 615/1000 na parc. št. 141/1 vse k.o. 1082 Teharje.

Pogodbene stranke so sporazumne, da si je kupec nepremičnine, ki so predmet te pogodbe ogledal in jih kupuje po načelu »videno-kupljeno«. Prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake na nepremičninah, ki so predmet prodaje. Kupcu so znani lega, status in stanje nepremičnin in iz tega naslova nima nobenih zahtevkov od prodajalca. Kupec ne more uveljavljati večjih pravic, kot jih je imel lastnik.

3. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša kupnina za nepremičnine iz prvega odstavka 2. člena te pogodbe _____ EUR (najmanj 785.652,00 EUR), povečano za 22 % DDV.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se v kupnino vračuna varščina, plačana s strani kupca dne _____ v znesku _____ EUR, zato je kupec dolžan plačati še _____ EUR.

Kupec se zaveže plačati kupnino iz prejšnjega odstavka na transakcijski račun prodajalca, in sicer:

- Mestni občini Celje znesek EUR
- Energetiki Celje d.o.o. znesek EUR
- Makro d.o.o. znesek EUR, ki se deponira na fiduciarni račun notarja _____ do izdaje izbrisne pobotnice za hipoteke, navedene v 1. čl. te pogodbe,

kot bo izpisano na izdanem računu, v roku 30 (trideset) dni po izdaji računa, ki ga izda vsak od prodajalcev takoj po podpisu te pogodbe.

Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe. V kolikor kupnina ni plačana v roku iz prejšnjega odstavka, se šteje pogodba za razdrto, razen če se pogodbeni stranki pisno dogovorita drugače.

V primeru zamude plačila kupnine je prodajalec od neplačanega dela kupnine upravičen zahtevati od kupca plačilo zakonitih zamudnih obresti.

4. člen

Skladno z drugim odstavkom 48. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) se zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist kupca izroči po plačilu kupnine, kot je določeno v 3. členu te pogodbe.

Pogodbene stranke so sporazumne, da pridobi kupec zemljišče v posest z dnem plačila celotne kupnine.

5. člen

Pogodbene stranke so sporazumne, da izroči prodajalec kupcu izvirnik sklenjene prodajne pogodbe in zemljiškoknjižno dovolilo po plačilu celotne kupnine.

Izvedbo te pogodbe v zemljiški knjigi je upravičena samostojno predlagati katerakoli stranka, zaveže pa se jo predlagati kupec.

Vse stroške v zvezi s to pogodbo, vključno s stroški davka, notarske overitve podpisa zakonitega zastopnika prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in vpis v zemljiško knjigo s to pogodbo dogovorjene lastninske pravice, nosi kupec.

6. člen

Kupec se zavezuje, da:

- ni veliko podjetje v skladu s klasifikacijo po Prilogi I Uredbe Komisije 651/2014/EU;

- bo v 3 letih po zaključku projekta iz 4. alineje 1. čl. te pogodbe, to je predvidoma do 30. 6. 2029 na kupljenih površinah, namenjenih podjetniški dejavnosti, izvajal podjetniško dejavnost, kar pomeni običajne poslovne procese;
- v 5 letih po zaključku projekta iz 4. alineje 1. čl. te pogodbe (predvidoma do 30. 6.) ne bo opravljal dejavnosti, ki
 - škodujejo ciljem blažitve podnebnih sprememb: naložbe v zvezi s fosilnimi gorivi (vključno z nadaljnjo uporabo), razen za toploto / moč na osnovi zemeljskega plina, ki je skladna s pogoji iz Priloge III smernic načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH). Dejavnosti, ki so vključene v sistem trgovanja s pravicami do emisije CO₂ ali njegovih ekvivalentov, razen v kolikor so predvidene emisije bistveno nižje od relevantnih primerljivih vrednosti, določenih za brezplačno dodelitev;
 - škodujejo prehodu v krožno gospodarstvo: naložbe v objekte za odstranjevanje odpadkov na odlagališčih, v obrate za mehansko biološko obdelavo (MBT) in sežigalnice za obdelavo odpadkov, pri čemer ta izključitev ne velja za naložbe v obrate, namenjene izključno obdelavi nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, obstoječe obrate, kjer je naložba namenjena povečanju energetske učinkovitosti, zajemanju izpušnih plinov za skladiščenje ali uporabo ali predelavi materialov iz sežigalnega pepela, pod pogojem da take naložbe ne povzročijo povečanja zmogljivosti obratov za predelavo odpadkov ali podaljšanja življenjske dobe obrata;
 - lahko dolgotrajno odstranjevanje odpadkov dolgoročno škoduje okolju (npr. jedrski odpadki)
 - pomenijo trgovinsko dejavnost (razen v primeru, da tako podjetje v poslovni coni vzpostavi logistično-distribucijski center in kadar gre za prodajo izdelkov pretežno lastne proizvodnje, ki poteka na isti lokaciji, v razmerju do 30 % trgovina in 70 % proizvodnja)
 - predstavljajo dejavnosti nepremičninskega podjetja, in sicer za potrebe gradnje objekta za oddajo v najem.
- v 5 letih po podpisu pogodbe ne bo odtujil nepremičnin, ki so predmet te pogodbe.

7. člen

V primeru kršitev zavez iz prejšnjega člena te pogodbe ima prodajalec pravico:

- zahtevati povrnitev škode, ki bi ji nastala, ker zaradi kršitev te pogodbe s strani kupca prodajalec ne bi mogel izpolniti obveznosti iz sofinanciranja iz sedme do devete alineje 1. čl. te pogodbe
- odkupno pravico po enaki ceni, kot jo je prodala s to pogodbo, pri čemer je kupec dolžan nepremičnine prodati v roku 3 mesecev od prejema zahteve s strani prodajalca. Stranki se izrecno dogovorita, da odkupna pravica velja tudi v primeru likvidacije, stečaja, prisilne poravnave oz. drugih insolvenčnih postopkov.

Izbira ukrepov iz prejšnjega odstavka tega člena je na strani prodajalca, ki ustrezen ukrep izbere glede na okoliščine primera, vse z namenom, da zasleduje cilje iz 1. čl. te pogodbe, pri čemer lahko prodajalec izbere bodisi enega bodisi oba ukrepa.

8. člen

Pogodbeni stranki tudi soglašata, da bo kupec na posredovano zahtevo prodajalca v roku, predvidenem za začetek izvajanja dejavnosti, slednjega pisno obveščal o ključnih fazah

poteka investicije (primeroma: pridobitvi gradbenega in uporabnega dovoljenja, začetku izvajanja dejavnosti na kupljeni nepremičnini...).

Kupec je dolžan prodajalca v času prepovedi odtujitve nepremičnine obveščati o vseh statusnih spremembah v podjetju, pričetih postopkih poenostavljene prisilne poravnave, prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, in sicer najkasneje v 15 dneh od dneva nastanka spremembe.

Kupec mora hraniti vso dokumentacijo, povezano z uresničevanjem predmetne pogodbe, najmanj do 31. 12. 2036 in jo predložiti na zahtevo prodajalca za potrebe naknadnih preverjanj v okviru sofinanciranja prodajalca iz sedme do devete alineje 1. čl. te pogodbe.

9. člen

Kupec _____, mat. št. _____, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah parc. št. celote parc. št. 140/10 v izmeri 1180 m², celote parc. št. 145/13 v izmeri 3806 m², solastnega deleža do ½ na parc. št. 140/12, solastnega deleža do ½ na parc. št. 145/14, parc. št. 145/17, solastnega deleža do 2/100 na parc. št. 140/9, solastnega deleža do 12/100 na parc. št. 141/2, solastnega deleža do 68/100 na parc. št. 145/15 in solastnega deleža do 615/1000 na parc. št. 141/1 vse k.o. 1082 Teharje vknjiži prepoved odtujitve do vključno 31. 12. 2031 v korist:

Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje
mat. št. 5880360000

Kupec _____, mat. št. _____, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah parc. št. celote parc. št. 140/10 v izmeri 1180 m², celote parc. št. 145/13 v izmeri 3806 m², solastnega deleža do ½ na parc. št. 140/12, solastnega deleža do ½ na parc. št. 145/14, parc. št. 145/17, solastnega deleža do 2/100 na parc. št. 140/9, solastnega deleža do 12/100 na parc. št. 141/2, solastnega deleža do 68/100 na parc. št. 145/15 in solastnega deleža do 615/1000 na parc. št. 141/1 vse k.o. 1082 Teharje vknjiži odkupna pravica do vključno 5 let po sklenitvi te prodajne pogodbe v korist:

Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje
mat. št. 5880360000

Kupec _____, mat. št. _____, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah parc. št. 145/13, 145/14, 141/2, 145/15 in 141/1, vse k.o. 1082 Teharje vknjiži služnostna pravica nadzora in vzdrževanja javne kanalizacije v korist:

Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje
mat. št. 5880360000

Kupec _____, mat. št. _____, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah parc. št. 145/15 in 141/1, vse k.o. 1082 Teharje vknjiži služnostna pravica izgradnje in vzdrževanja ter nadzora ukrepov inundacije v korist:

vsakokratnega lastnika parc. št. 145/10, 1611/26 in 128/3, vse k.o. 1083 Teharje.

10. člen

V primeru, da se ugotovi, da je kdo posredno ali neposredno, v imenu in/ali na račun katerekoli pogodbene stranke dal, ponudil ali obljubil zaposlenemu pri katerikoli pogodbeni stranki ali drugi pravni ali fizični osebi, ki je kakorkoli drugače povezana s to pogodbeno stranko, kakršnokoli darilo ali plačilo v denarju ali drugem dragocenem predmetu oziroma kakršnokoli drugo materialno ali nematerialno ugodnost, za pridobitev tega posla oziroma sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev s katerim je nasprotni stranki ali povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da sploh ni bila sklenjena.

Pogodbeni stranka zoper katero se uvede postopek, se v celoti odpoveduje uveljavljanju odškodninskih zahtevkov zaradi ničnosti pogodbe, vključno z zahtevkom za plačilo izgubljenega dobička, kakor tudi vseh drugih zahtevkov, v kolikor bi se kasneje s pravnomočno sodbo pristojnega sodišča izkazalo, da koruptivno oziroma nezakonito dejanje v smislu tega člena ni bilo storjeno oziroma bi bil sodni postopek ustavljen.

Oškodovana pogodbeni stranka ima pravico zoper nasprotno stranko uveljavljati odškodninske in druge zahteve, vključno z zahtevkom za vračilo že izvršenih plačil, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, nastalih zaradi ničnosti.

11. člen

Skrbnica pogodbe na strani prodajalca je _____, ki skrbi za celovito realizacijo te pogodbe.

12. člen

Za vse medsebojne obveznosti, ki niso urejene s to pogodbo, se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika in drugih predpisov, ki urejajo to področje.

Pogodbeni stranki soglašata, da bodo morebitne spore, ki bi izhajali iz te pogodbe, reševali sporazumno, v nasprotnem primeru pa pred stvarno pristojnim sodiščem v Celju.

13. člen

Pogodba je sestavljena v 6 (šestih) izvodih, od katerih prejme vsak prodajalec po 1 (en) izvod, kupec 1 (en) izvod, 1 (en) izvod ostane FURS-u, preostali izvod, na katerem se overi podpis prodajalca, pa se izroči kupcu zaradi vknjižbe pridobitve lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Pogodba je sklenjena in stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Celje, _____

Celje, _____

Številka pogodbe: _____

Prodajalec:

Kupec:

MESTNA OBČINA CELJE
župan
Matija Kovač

ENERGETIKA CELJE d.o.o.
direktor
Uroš Rošer

MAKRO d.o.o.
direktor
Peter Kodermac

