MESTNA OBČINA CELJE, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje

in

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

(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 ulica 1, 3000 Celje, ki ga zastopa direktor Uroš Rošer

matična številka: …….
ID za DDV: …….

(v nadaljevanju: **prodajalec**)

in

2. **_____, _____**, ki ga zastopa _____
   Matična številka: _____
   ID za DDV: _____

(v nadaljevanju: **kupec**)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da predmet te pogodbe sestavljajo parc. št. 145/9 in parc. št. 1611/28;
- da je Mestna občina Celje izključna lastnica parc. št. 145/9 k.o. 1082 Teharje;
- da je Energetika Celje d.o.o. izključni lastnik parc. št. 1611/28 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 alinei navedena zemljišča predstavljajo kare 3 ekonomsko - poslovne cone ob Bežigrajski 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 je zemljiščih parc. št. 145/9 k.o. Teharje 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 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 komunalo 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

Prodajalca kupcu prodata, kupec pa kupi in sprejme v last nepremičnine parc. št. 145/9 in parc. št. 1611/28, obe 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 536.905,29 **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 prodajalcev, in sicer:

- Mestni občini Celje znesek …… EUR (najmanj 536.034,70 EUR, zmanjšano za sorazmerni del varščine)
- Energetiki Celje d.o.o. znesek …… EUR (najmanj 870,59 EUR, zmanjšano za sorazmerni del varščine),

kot bo izpisano na izdanem računu, v roku 8 (osem) dni po izdaji računa, ki ga izdata prodajalca 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 izročita prodajalca 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 prodajalcev 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 sedme 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. 2031 in jo predložiti na zahtevo prodajalca za potrebe naknadnih preverjanj v okviru sofinanciranja prodajalca iz sedme alineje 1. čl. te pogodbe.

9. člen

Kupec _____, mat. št. _____, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri parc. št. 145/9 in parc. št. 1611/28, obe 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. 145/9 in parc. št. 1611/28, obe k.o, 1082 Teharje, vknjiži odkupna pravica do vključno 31. 12. 2031 v korist:

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

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.

Pogodbena 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 pogodbena stranka ima pravico zoper nasprotno stranko uveljavljati odškodninske in druge zahtevke, 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 5 (petih) izvodih, od katerih prejme vsak prodajalec 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