**MESTNA OBČINA NOVA GORICA,** Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, ki jo zastopa župan Samo Turel, matična številka: 5881773000, ID za DDV: Sl 53055730 (v nadaljevanju: MONG),

In

**KUPEC** *(naziv, ulica, hišna številka, poštna številka, pošta)*

, ki ga zastopa

Matična št., ID za DDV:

(v nadaljevanju: kupec)

sklepata naslednjo

**PRODAJNO POGODBO  
S POSEBNIMI DOLOČILI  
za nepremičnino s parc. št 1183/26, v k.o. 2302 Kromberk**

**I. UVODNE DOLOČBE**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

* je MONG zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine s parc. št. 1183/26 v izmeri 2.142 m2, k.o. 2302 Kromberk, ID znak 2302-1183/26;
* je pri nepremičnini, ki je predmet prodaje, v ZK pod ID omejitve 20913134 vpisana služnostna pravica gradnje, obratovanja, vzdrževanja, upravljanja, popravila, rekonstrukcije in nadzora distribucijskega omrežja zemeljskega plina, v širini 1,5 m levo in desno od osi plinovoda, v korist služnostnega upravičenca ADRIAPLIN, Podjetje za distribucijo zemeljskega plina d.o.o. Ljubljana;
* se predmetna nepremičnina nahaja na območju Poslovno-ekonomske cone Nova Gorica - Kromberk, ki ga ureja Občinski lokacijski načrt za Meblo vzhod«, Uradni list RS, št. 3/06 (v nadaljevanju: lokacijski načrt);
* se nepremičnina prodaja skladno z drugim odstavkom 27. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. [11/18](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2018-01-0457), [79/18](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2018-01-3797) in [78/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-2479) – ZORR);
* kupec po merilih Smernic Evropske komisije (pravna podlaga: Priloga I Uredbe 651/2014 EU) sodi v kategorijo mikro, malih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju: MSP);
* je namen sklenitve pogodbe prodaja nepremičnine, ki je namenjena opravljanju podjetniške dejavnosti MSP;
* je MONG na svoji spletni strani dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ objavila Javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin (v nadaljevanju: JZP);
* je odpiranje ponudb za nakup nepremičnine s parc. št. 1183/26 k.o. 2302 Kromberk, potekalo dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ na sedežu MONG;
* iz zapisnika in poročila Komisije za vodenje postopka prodaje nepremičnin na območju PEC Nova Gorica - Kromberk (v nadaljevanju: komisija) št. \_\_\_\_\_\_\_z dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_ izhaja, da je kupec skladno z določili JZP dne podal pravočasno in popolno ponudbo za nakup nepremičnine parc. št. 1183/26, k.o. 2302 Kromberk;
* iz Ocene tržne vrednosti pravic na nepremičninah št. 63-2024 sodnega cenilca Stojana Vičiča z dne 29. 10. 2024, izhaja, da ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, znaša 69,00 EUR, kar za parc. št. 1183/26, k.o. Kromberk znaša 147.800,00 EUR,
* iz ponudbe izhaja, da znaša ponujena kupnina za nepremičnino s parc. št. 1183/26, k.o. 2302 Kromberk \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_EUR in je kot taka najugodnejša;
* je kupec že poravnal varščino v višini \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR, ki se všteje v kupnino.

**II. PREDMET POGODBE**

2. člen

MONG proda in izroči v last in posest kupcu nepremičnino s parc. št. 1183/26, k.o. 2302 Kromberk, z dejansko rabo nepozidano stavbno zemljišče.

3. člen

Kupnina za nepremičnino, v skupni izmeri 2.142 m2, znaša \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_EUR. Kupec je dolžan plačati pripadajoči davek na dodano vrednost v višini \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR, tako da znaša kupnina skupaj s pripadajočim davkom na dodano vrednost \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR.

Kupec je že poravnal varščino v višini\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR.

Preostanek kupnine s pripadajočim davkom na dodano vrednost v višini\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR je kupec dolžan poravnati v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani MONG, na podračun EZR MONG, IBAN SI56 01284-0100014022, odprt pri Banki Slovenije.

V kolikor kupec ne poravna kupnine in pripadajočega davka na dodano vrednost v roku, določenem v prejšnjem odstavku tega člena, se pogodba šteje za razvezano.

Za zamudo s plačilom, s katero bi se MONG izrecno strinjal, plača kupec zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti terjatve do dneva plačila.

4. člen

MONG se zavezuje, da bo ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na podlagi drugega odstavka 48. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR), kupcu izročil po prejemu celotne kupnine s pripadajočim davkom na dodano vrednost iz 3. člena te pogodbe.

Overjen izvod kupoprodajne pogodbe bo MONG izročila kupcu v roku 8 delovnih dni od prejema celotne kupnine in pripadajočega davka na dodano vrednost ter prejema bančne garancije za zavarovanje pogodbenih obveznosti, ki jo mora kupec predložiti skladno s 9. členom te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vsa zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

Kupec se zaveže vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v roku 8 dni od prejema overjenega izvoda pogodbe.

Kupec se nadalje zaveže predložiti MONG kopijo zemljiškoknjižnega vloženega predloga, in sicer v roku 8 dni od njegove vložitve.

Stroške notarske overitve in zemljiškoknjižne izvedbe te pogodbe v celoti krije kupec.

Kupec prevzame zemljišča v last in posest z dnem prejema overjenega izvoda pogodbe.

**III. OBVEZNOSTI KUPCA**

**Obveznosti glede dinamike izvedbe investicije**

5. člen

Kupec se zavezuje da bo na nepremičnini, ki je predmet prodaje, najkasneje do 30. 6. 2027 zgradil objekt skladno s prostorskimi akti in zanj pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje.

Kupec se zavezuje, da bo (bodo) najkasneje do 31. 12. 2027 v objektu nameščena in operativna delovala MSP podjetja.

Če kupec v rokih, navedenih v prvem odstavku tega člena ne izpolni posameznih obveznosti, je dolžan plačati pogodbeno kazen, ki znaša 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, tj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR, in sicer v roku 30 dni od dneva, ki je določen kot skrajni rok pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja, to je 30. 6. 2027. Za pogodbeno kazen bo MONG izdala e-račun.

Plačilo pogodbene kazni kupca ne odvezuje izpolnitve pogodbenih obveznosti.

6. člen

Kupec mora na poziv predstavnika MONG le-temu poročati o poteku gradnje, ustanovitvi in delovanju MSP, številu zaposlenih v posameznem podjetju, dejavnosti posameznih podjetij, in sicer v roku 15 dni od prejema poziva za predložitev podatkov.

**Obveznosti glede izpolnjevanja pogojev po zaključku investicije**

7. člen

Kupec s podpisom te pogodbe jamči, da:

* bodo v novih uporabnih površinah najkasneje od 31. 12. 2027 nameščena in operativno delovala MSP podjetja;
* v roku še najmanj 2 let po zaključku investicije oz. najmanj do 30. 6. 2029 ne bo opustil ali premestil podjetniške dejavnosti s programskega območja ali spremenil lastništva nad nepremičninami.

**Obveznosti glede posredovanja poročil**

8. člen

Kupec je dolžan MONG poročati o zaključku investicije do 30. 6. 2027.

Poročilo mora vsebovati:

* poročilo o obsegu investicije in končanju del na investiciji, vključno s priloženim dokazilom (pravnomočno uporabno dovoljenje).

Kupec je dolžan MONG od sklenitve pogodbe do najkasneje 30.6.2029, redno vsako leto do 10. januarja poročati podatke za preteklo koledarsko leto.

* poročilo o zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin s priloženim dokazilom mora vsebovati:
* poročati o velikosti zgrajenega objekta,
* podatke o številu podjetij zasedenih s strani MSP,
* podatke o številu zaposlenih v posameznih podjetjih,
* vrsti dejavnosti, ki jo posamezna podjetja opravljajo.

**Zavarovanje pogodbenih obveznosti**

9. člen

a) Finančno zavarovanje

Za zavarovanje pogodbenih obveznosti iz naslova pravilne in pravočasne izpolnitve pogojev iz 7. člena te pogodbe in izpolnitve zavez kupca glede posredovanja poročil v rokih in vsebini iz 8. člena te pogodbe se kupec zavezuje, da bo najkasneje v roku 15 dni od podpisa prodajne pogodbe predložil MONG nepreklicno in brezpogojno bančno garancijo na prvi poziv za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti po predlogi iz Priloge 1 te pogodbe, v višini 20% kupnine (brez DDV) navedene v 3. členu te pogodbe, t.j. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR, ki jo bo MONG vnovčila v primeru, če kupec svoje pogodbene obveznosti iz 7. in 8. člena ne bo pravilno in pravočasno izpolnil. Finančno zavarovanje mora biti veljavno do vključno 31. 7. 2029. Bančna garancija mora biti izdana v slovenskem jeziku pri banki, ki ima po Zakonu o bančništvu dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje bančnih, vzajemno priznanih in dodatnih finančnih storitev.

b) Povračilo škode

MONG Ima pravico tudi zahtevati povračilo vse nastale škode, ki bi posledično nastala, ker MONG zaradi kršitve določil te prodajne pogodbe s strani kupca ne bi mogla izpolniti pogodbenih obveznosti skladno s Pogodbo št. C2130-21-333023 o sofinanciranju operacije »Poslovno-ekonomska cona Nova Gorica - Kromberk«.

c) Prepoved odtujitve in obremenitve

Kupec ne sme odtujiti nepremičnine s parc. št. 1183/26, k.o. 2302 Kromberk do 30. 6. 2029.

V primeru, da kupec pred 30. 6. 2029 odtuji nepremičnino, mora plačati v 15 dneh od prejema e-zahtevka s strani MONG pogodbeno kazen, in sicer v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR.

Z izjemo podelitve služnosti iz 10. člena te pogodbe kupec ne sme brez soglasja MONG kakorkoli drugače obremeniti nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, za dobo najmanj do 30. 6. 2029.

V primeru kršitve iz prejšnjega odstavka tega člena mora kupec plačati pogodbeno kazen v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR.

č) Odkupna pravica

MONG lahko zaradi kršitve določil te pogodbe kadarkoli zahteva povratno prodajo nepremičnine s parc. št. 1183/26, k.o 2302 Kromberk po enaki ceni kot jo je prodal skladno s to pogodbo.

Kupec je dolžan nepremične prodati v roku 3 mesecev od prejema zahteve s strani MONG.

Kupec, sedež, matična številka: izrecno, brezpogojno in nepreklicno dovoljuje, da se pri nepremičnini s parc. št. 1183/26 k.o. 2302 Kromberk, vknjiži odkupna pravica do 31.7.2029 v korist osebe:

**MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica, matična številka: 5881773000.**

**Ustanovitev služnosti**

10. člen

Kupec se s podpisom te pogodbe zaveže na nepremičnini, ki je predmet nakupa, brezplačno ustanoviti služnost za nedoločen čas za potrebe priključevanja na javno infrastrukturo lastniku parc. št. , k.o. 2302 Kromberk, in sicer služnost .\_\_\_\_\_\_\_\_ (opis).

Kupec , matična številka izrecno, brezpogojno in nepreklicno dovoljuje, da se pri nepremičnini s pare. št. 1183/26, k.o. 2023 Kromberk vpiše služnostna pravica (opis), v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. , k.o. 2302 Kromberk.

**Sporočanje sprememb**

11. člen

Kupec je dolžan MONG v času do 30. 6. 2029 obveščati o statusnih spremembah oziroma o lastniških spremembah v podjetju, in sicer najkasneje v 15 dneh od dneva nastanka spremembe.

12. člen

Če bi bil v roku do 30. 6. 2029 nad kupcem pričet postopek poenostavljene prisilne poravnave, prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, mora o postopku takoj pisno obvestiti MONG.

13. člen

Kupec s podpisom pogodbe zagotavlja, da so vsi podatki, podani v ponudbi za nakup nepremičnin, vključno z vsemi prilogami, resnični.

14. člen

Kupec mora hraniti vso dokumentacijo, povezano s projektom, v skladu z veljavno zakonodajo oziroma še najmanj do 30. 6. 2033 za potrebe naknadnih preverjanj, ki jih je dolžan predložiti na zahtevo pooblaščene osebe MONG.

**IV. KONČNE DOLOČBE**

15. člen

Pooblaščena predstavnika s strani MONG sta:

* Tjaša Harej Pavlica za izvedbo prodajne pogodbe;
* Anuška Radikon za spremljanje izvedbe pogodbenih obveznosti kupca v zvezi z investicijo na nepremičnini, ki je predmet prodaje.

Skrbnica pogodbe je Tjaša Harej Pavlica.

16. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta morebitne nesporazume reševali sporazumno. V primeru spora je pristojno sodišče v Novi Gorici.

17. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da se bosta o vseh morebitnih spremembah in dopolnitvah te pogodbe, po doseženem predhodnem sporazumu, dogovorili s sklenitvijo aneksa, razen o spremembi skrbništva pogodbe, kjer zadošča pisno obvestilo drugi pogodbeni stranki.

18. člen

V skladu s 14. členom Zakona o integriteti In preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 - uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 – Zdeb in 16/23 - ZZPri) je nična 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 ali sklenitev pogodbe 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.

MONG bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov glede njegovega domnevnega nastanka pričela z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

19. člen

Pogodbeni stranki se morata vzdržati vsakršnih ravnanj, ki bi na podlagi vsebine iz prejšnjega odstavka pomenila kršitev zakonskih določil.

20. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

21. člen

Pogodba je sklenjena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme MONG dva (2) izvoda, kupec en (1) izvod, en izvod pa je namenjen vpisu v zemljiško knjigo.

Številka:

Številka:

Datum:

KUPEC

Datum:

MESTNA OBČINA NOVA GORICA

Priloge:

* *Priloga 1: Vzorec bančne garancije*
* *Priloga 2: Skica služnosti*

**PRILOGA 1**

**OBRAZEC ZAVAROVANJA ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH  
OBVEZNOSTI PO EPGP-758**

Glava s podatki o garantu (zavarovalnici/banki) ali SWIFT ključ

Za: (vpiše se upravičenca tj. naročnika javnega naročila)

Datum: (vpiše se datum izdaje)

**VRSTA ZAVAROVANJA:** (vpiše se vrsta finančnega zavarovanja: kavcijsko

zavarovanje/bančna garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti)

**ŠTEVILKA ZAVAROVANJA:** (vpiše se številka finančnega zavarovanja)

**GARANT:** (vpiše se ime in naslov zavarovalnice/banke v kraju izdaje)

**NAROČNIK ZAVAROVANJA:** (vpiše se ime in naslov naročnika finančnega zavarovanja, tj.

v postopku javnega naročanja izbranega ponudnika)

**UPRAVIČENEC:** (vpiše se naročnika javnega naročila)

**OSNOVNI POSEL:** obveznost naročnika zavarovanja iz pogodbe št. , št. dok. DS , z dne (vpiše se številko pogodbe ter številko dokumenta in datum pogodbe) za (vpiše se predmet javnega naročila), sklenjene med Upravičencem in Naročnikom zavarovanja

**ZNESEK IN VALUTA ZAVAROVANJA:** (vpiše se najvišji znesek s številko in besedo ter

valuta)

**LISTINE, KI JIH JE POLEG IZJAVE TREBA PRILOŽITI ZAHTEVI ZA PLAČILO IN SE IZRECNO ZAHTEVAJO V SPODNJEM BESEDILU:** (nobena/navede se listina)

**JEZIK V ZAHTEVANIH LISTINAH:** slovenski

**OBLIKA PREDLOŽITVE:** v papirni obliki s priporočeno pošto ali katerokoli obliko hitre pošte ali v elektronski obliki po SWIFT sistemu na naslov (navede se SWIFT naslova garanta)

**KRAJ PREDLOŽITVE:** (garant vpiše naslov podružnice, kjer se opravi predložitev papirnih listin, ali elektronski naslov za predložitev v elektronski obliki, kot na primer garantov SWIFT naslov) Ne glede na navedeno, se predložitev papirnih listin lahko opravi v katerikoli podružnici garanta na območju Republike Slovenije.

**DATUM VELJAVNOSTI:** DD. MM. LLLL (vpiše se datum zapadlosti finančnega zavarovanja)

**STRANKA, KI JE DOLŽNA PLAČATI STROŠKE:** (vpiše se ime naročnika finančnega

zavarovanja, tj. v postopku javnega naročanja izbranega ponudnika)

Kot garant se s tem zavarovanjem nepreklicno in brezpogojno zavezujemo, da bomo upravičencu na prvi poziv izplačali katerikoli znesek do višine zneska zavarovanja v 5 (petih) dneh, ko upravičenec predloži ustrezno zahtevo za plačilo v zgoraj navedeni obliki predložitve, podpisano s strani pooblaščenega(-ih) podpisnika(-ov), skupaj z drugimi listinami, če so zgoraj naštete, ter v vsakem primeru skupaj z izjavo upravičenca, kije bodisi vključena v samo besedilo zahteve za plačilo bodisi na

ločeni podpisani listini, kije priložena zahtevi za plačilo ali se nanjo sklicuje, in v kateri je navedeno, v kakšnem smislu naročnik zavarovanja ni izpolnil svojih obveznosti iz osnovnega posla.

Katerokoli zahtevo za plačilo po tem zavarovanju moramo prejeti na datum veljavnosti zavarovanja ali pred njim v zgoraj navedenem kraju predložitve.

Morebitne spore v zvezi s tem zavarovanjem rešuje stvarno pristojno sodišče v Novi Gorici po slovenskem pravu.

Za to zavarovanje veljajo Enotna pravila za garancije na poziv (EPGP) revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758.

garant

(žig in podpis)