

# PRODAJNA POGODBA

ki sta jo dogovorila in sklenila:

**1. OBČINA LOŠKA DOLINA, matična št. 5880165000, davčna št.: SI 78057370, Cesta Notranjskega odreda 2, 1386 Stari trg pri Ložu, ki jo zastopa župan Matjaž ANTONČIČ - kot prodajalec oz. občina**

in

**2. \_\_\_\_\_**  
kot kupec

v naslednji vsebini:

## 1. člen

Pogodbene stranke ugotavljajo, da je Občina Loška dolina izključna lastnica zemljišč:

- nepremičnina ID znak parcela 1636 1602/1 (ID 6144290), ki v naravi predstavlja parcelo v izmeri 5300 m<sup>2</sup>,
- nepremičnina ID znak parcela 1636 1603/1 (ID 4207505), ki v naravi predstavlja parcelo v izmeri 340 m<sup>2</sup> in
- nepremičnina ID znak parcela 1636 2247/16 (ID 6144294), ki v naravi predstavlja parcelo v izmeri 273 m<sup>2</sup>.

Občina Loška dolina je na svoji spletni strani dne 16. 10. 2023 objavila javno zbiranje ponudb za prodajo zemljišč iz prvega odstavka tega člena. Ponudbo za odkup predmetnih zemljišč je v času objave podal \_\_\_\_\_, ki je tudi najugodnejši ponudnik.

Predmetna pogodba se sklepa za namen gradnje »trgovskega centra površine najmanj 800 m<sup>2</sup>«. Kupec lahko v okviru dopustnih posegov, kot jih določajo veljavni prostorski akti, zgradi tudi objekt večje površine oziroma tudi drugih namembnosti, vendar je izgradnja »trgovskega centra površine najmanj 800 m<sup>2</sup>«, minimalen obseg zahtevane gradnje. Gradnja »trgovskega centra površine najmanj 800 m<sup>2</sup>« predstavlja causo in bistveno sestavino te pogodbe.

## 2. člen

Prodajalec Občina Loška dolina, Cesta Notranjskega odreda 2, 1386 Stari trg pri Ložu, proda in izroči kupcu v last in posest, kupec pa kupi od prodajalca zemljišča, ki so navedena v prvem odstavku 1. člena te pogodbe.

Prodajalec zagotavlja, da so zgoraj navedena zemljišča vseh bremen prosta.

## 3. člen

Pogodbene stranke sporazumno določajo vrednost kupnine za nepremičnine, ki so predmet te pogodbe v znesku \_\_\_\_\_ EUR.

Na tako določeno kupnino se obračuna 22% DDV v višini \_\_\_\_\_ EUR tako, da kupnina s obračunanim DDV znaša \_\_\_\_\_ EUR.

Pogodeni strani s podpisom potrjujeta, da je bila dne \_\_\_\_\_ za nakup predmetnih nepremičnin plačana varščina v višini 23.675,50 EUR, in se ta všteje v kupnino.

Kupec mora kupnino, zmanjšano že za vplačano varščino, plačati v enkratnem znesku, najkasneje 30 dni po sklenitvi prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa na transakcijski račun Občine Loška dolina odprt pri Banki Slovenije, številka SI56 0126 5010 0002 634, sicer se šteje, da je izbrani ponudnik od nakupa odstopil. Neupoštevanje pogodbenih rokov plačila s strani kupca, je torej razlog za takojšnjo razvezo prodajne pogodbe, pri čemer Občina Loška dolina obdrži vplačano varščino.

#### 4. člen

Kupec pridobi lastninsko pravico in posest na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, z dnem plačila celotne kupnine, davkov in vseh ostalih stroškov, ter vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Od izročitve nepremičnine v last in posest dalje, nosi kupec vse stroške in druga javna bremena, odpadajoča na predmetna zemljišča. Stranki sta soglasni, da se nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, kupcu izročijo v posest z dnem podaje predloga vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo. Kupec s podpisom te pogodbe izrecno izjavlja da mu je znana lega in stanje nepremičnin. Nepremičnine se prodajajo po načelu »videno – kupljeno«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe niso upoštevane.

#### 5. člen

Kupec je dolžan:

- v roku dveh let od sklenitve te pogodbe pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje za stavbo s trgovskim centrom površine najmanj 800 m<sup>2</sup>,
- v roku enega leta od pravnomočnega gradbene dovoljenja pričeti z gradnjo stavbe iz prejšnje alineje,
- v roku petih let od sklenitve pogodbe pridobiti pravnomočno uporabno dovoljenje za stavbo iz prve alineje iz tega člena.

Dogovorjeni končni roki pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja, začetek gradnje, pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja za namen gradnje (trgovski center površine najmanj 800 m<sup>2</sup>) so bistvene sestavine te pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97 /07 - uradno prečiščeno besedilo, 64/ 16 - odl. US in 20/ 18 - OROZ631; v nadaljevanju: OZ). Kot instrument utrditve obveznosti glede bistvenih elementov kupoprodajne pogodbe, pogodbeni stranki dogovorita odkupno pravico, ki daje prodajalcu - odkupnemu upravičencu, pravno možnost, da lahko v dogovorjenih rokih izpolnitve v primeru podanih razlogov, uresniči odkupno pravico in odkupi nepremičnine, ki so predmet pogodbe po ceni oziroma kupnini, ki je enaka ceni, ki sta jo stranki dogovorili kot kupnino za nepremičnine, ki so predmet te pogodbe. Med strankama je nesporno, da lahko kupec odkupno pravico uveljavi ves čas po rokih v katerih bi moral pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje, pričeti z gradnjo, pridobiti uporabno dovoljenje, oz. najkasneje šest mesecev po izteku dogovorjenih rokov.

Prodajalec izjavlja, da odkupne pravice ne bo uveljavljal, če bo kupec/lastnik nepremičnine najkasneje v:

- v roku dveh let od sklenitve te pogodbe pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje za stavbo s trgovskim centrom površine najmanj 800 m<sup>2</sup>,
- v roku enega leta od pravnomočnega gradbenega dovoljenja ne prične z gradnjo stavbe iz prejšnje alineje,
- v roku petih let od sklenitve pogodbe pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje za stavbe iz prve alineje tega člena.

Stranki sta si soglasni, da Občina lahko odkupno pravico uveljavi ves čas, za katerega je ta dovoljena, vendar pod pogojem, da ni izpolnjen (najmanj) eden izmed gornjih pogojev pridobitve dovoljenj oziroma pričetka gradnje. Kupec pričetek gradnje izkaže tako, da pri upravnem organu na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja priglasijo gradnjo stavbe, stavbo z najmanj zahtevanimi lastnostmi. Prodajalcu po tej pogodbi mora kupec v rokih, ki so opisani v prejšnjem odstavku predložiti a) kopijo pravnomočnega gradbenega dovoljenja s klavzulo pravnomočnosti, b) kopijo izjave o prigrasitvi pričetka del po tem gradbenem dovoljenju, z žigom o prejemu tega dokumenta s strani pristojnega upravnega organa in c) pravnomočno uporabno dovoljenje za to stavbo. Kolikor iz dejanj kupca/lastnika nedvoumno izhaja, da te investicije, ki predstavlja namen (*causo*) te pogodbe, ne namerava izpolniti, lahko občina odkupno pravico uveljavi tudi pred potekom roka.

Vse stroške v zvezi z uveljavljanem odkupne pravice (overitve, davke, zemljiškoknjižne predloge) plača kupec.

**Zemljiškoknjižno dovolilo:**

**Kupec** \_\_\_\_\_

**izredno in brezpogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri nepremičninah s:**

- parc. 1602/1 k.o. 1636 Lož, ID znak parcela 1636 1602/1 (ID 6144290), ,
- parc. 1603/1 k.o. 1636 Lož, ID znak parcela 1636 1603/1 (ID 4207505) in
- parc. 2247/16 k.o. 1636 Lož, ID znak parcela 1636 2247/16 (ID 6144294),

**vknjiži odkupna pravica za odkupno ceno \_\_\_\_\_ EUR za obdobje petih let in šest mesecev od sklenitve pogodbe, v korist**

**Občina Loška dolina, Cesta Notranjskega odreda 2, 1386 Stari trg pri Ložu, matična številka: 5880165000.**

V primeru uveljavljanja odkupne pravice bo prodajalec to storil z enostransko pisno izjavo volje, ki jo bo priporočeno poslal kupcu oziroma lastniku nepremičnine.

V primeru uveljavljanja odkupne pravice bo za prenos lastninske pravice na predmetnih nepremičninah na Občino Loška dolina, kupec deponiral pri notarju \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_, zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga bo notar izročil prodajalki Občini Loška dolina, pod pogoji iz te pogodbe.

Odkupna pravica v korist prodajalca in njeno zavarovanje z vknjižbo odkupne pravice v zemljiški knjigi sta bistveni sestavini te pogodbe.

## 6. člen

Za resnost izpolnitve namenskosti prodaje se pogodbenika dogovorita pogodbeno kazen, ki je bistvena sestavina pogodbe. Kupec je prodajalcu zavezan plačati znesek v primeru, da:

- a.) v roku dveh let od sklenitve prodajne pogodbe ne pridobi pravnomočno gradbeno dovoljenje, je kupec dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 30% kupnine,
- b.) v roku enega leta od pravnomočnega gradbenega dovoljenja ne prične z gradnjo, je kupec dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 20% kupnine,
- a.) v roku petih let od sklenitve pogodbe ne pridobi pravnomočnega uporabnega dovoljenja, je kupec dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 10% kupnine.

## 7. člen

Kupec se zaveže, da za obdobje 5 let in 6 mesecev od sklenitve te pogodbe, predmetnih nepremičnin brez izrecnega soglasja Občine Loška dolina ne bo odtujil niti obremenil. V kolikor kupec krši dano zavezo prepovedi odtujitve in obremenitve, je Občini Loška dolina dolžan poravnati trikratno vrednost kupnine po tej pogodbi, s čimer se kupec s podpisom te pogodbe izrecno strinja.

## 8. člen

Prodajalec bo po sklenitvi pogodbe overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice pri nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, deponiral pri notarju \_\_\_\_\_ z nalogom, da ga izroči kupcu, če/ko ta a) predloži potrdilo občine, da je kupnina po pogodbi v celoti plačana ter b) predloži s strani kupca overjeno prodajno pogodbo-zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo omogočala vknjižbo odkupne pravice po tej pogodbi v korist občine. Notar ima nalog, da nemudoma po prejemu navedenih potrdil poda predlog vknjižbe lastninske pravice v korist kupca in takoj za tem predlog vknjižbe odkupne pravice v korist občine. Kupec se zaveže potrdilo o plačilu kupnine in overjeno pogodbo predložiti najkasneje v roku 5 dni od plačila celotne kupnine. V kolikor kupec zamudi navedeni rok lahko občina odstopi od pogodbe in obdrži vplačano varščino s čimer se kupec izrecno strinja.

V kolikor zemljiškoknjižna dovolila ne bi zadoščala za vknjižbo zahtevanih pravic na predmetnih nepremičninah, se pogodbeni stranki zavezujeta kadarkoli izdati ustrezno listino, na podlagi katere bo mogoče doseči pravilen vpis pravice po tej pogodbi ter brezplačno dati na razpolago vso potrebno dokumentacijo.

Predlog za vpis v zemljiško knjigo lahko poda katerakoli pogodbeni stranka.

## 9. člen

Vse stroške, ki bodo nastali v zvezi s sklenitvijo te pogodbe, notarsko overitvijo in zemljiškoknjižno izvedbo ter davke, se zaveže plačati kupec.

#### 10. člen

Za skrbnika te pogodbe s strani prodajalca se imenuje \_\_\_\_\_, mail: \_\_\_\_\_, ter. \_\_\_\_\_.

Za skrbnika te pogodbe s strani kupca se imenuje \_\_\_\_\_, mail: \_\_\_\_\_, ter. \_\_\_\_\_.

Pogodbeni stranki se strinjata, da lahko komunikacija v zvezi z izvedbo te pogodbe poteka pisno, z uporabo elektronske pošte.

Vsaka pogodbeni stranka lahko v času veljavnosti te pogodbe, nadomesti izbranega skrbnika pogodbe, pri čemer o tem nemudoma obvesti nasprotno pogodbeno stranko.

#### 11. člen

V kolikor kdo v imenu ali na račun druge stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizaciji iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, ali za sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali povzroči drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega škoda 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.

#### 12. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta pri svojem delu spoštovali določbe Uredbe (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 (v nadaljevanju uredba) o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in Zakona o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 163/22, ZVOP-2) ter zagotovili, da so osebe, ki obdelujejo osebne podatke zavezane k zaupnosti.

#### 13. člen

Za vsa vprašanja, ki niso urejena v tej pogodbi, se uporabljajo splošno veljavni pravni predpisi s področja prodaje, odkupne pravice, pogodbene kazni in prepovedi odtujitve in obremenitve oz. določbe javnega zbiranja ponudb prodajalca za prodajo nepremičnega premoženja z dne \_\_\_\_\_.

Pogodbene stranke se dogovorijo, da je za reševanje vseh sporov, ki bi izhajali iz te pogodbe ali bili v zvezi z njo, pristojno sodišče po legi nepremičnin.

#### 14. člen

Ta pogodba začne veljati, ko jo podpišeta pogodbeni stranki.

## 15. člen

Ta pogodba je napisana v petih enakih izvodih, od katerih prejmeta kupec en izvod, prodajalec dva izvoda, ostala pa sta namenjena za izpeljavo vseh potrebnih postopkov.

Številka: 478-0017/2023-9

Datum:

Datum:

**PRODAJALEC:**  
**OBČINA LOŠKA DOLINA**  
**Župan**  
**Matjaž Antončič**

**KUPEC**

---

---

## ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

Občina Loška dolina, Cesta Notranjskega odreda 2, 1386 Stari trg pri Ložu, matična številka 5880165, ki jo zastopa podpisani župan Matjaž Antončič, rojen \_\_\_\_\_ stanujoč \_\_\_\_\_ 1386 Stari trg pri Ložu, na podlagi Prodajne pogodbe št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ sklenjeno med Občino Loška dolina in \_\_\_\_\_, izrecno in brezpogojno

**d o v o l j u j e,**

da se pri njej lastnih nepremičninah s:

- parc. 1602/1 k.o. 1636 Lož, ID znak parcela 1636 1602/1 (ID 6144290), ,
- parc. 1603/1 k.o. 1636 Lož, ID znak parcela 1636 1603/1 (ID 4207505) in
- parc. 2247/16 k.o. 1636 Lož, ID znak parcela 1636 2247/16 (ID 6144294),
- ,

**v k n j i ž i lastninska pravica na**

\_\_\_\_\_ do celote

V Starem trgu pri Ložu, dne \_\_\_\_\_

OBČINA LOŠKA DOLINA  
ŽUPAN  
Matjaž Antončič