

**OBČINA SLOVENSKA BISTRICA**, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, ID za DDV: SI49960563, matična številka: 5884250000, ki jo zastopa župan dr. Ivan Žagar  
(v nadaljevanju: Občina, prodajalec)

in

**DRUGA POGODBENA STRANKA**, naslov, ID za DDV, matična številka, ki jo/ga zastopa ime in priimek  
(v nadaljevanju: kupec)

sklepata

## **PRODAJNO POGODBO S POSEBNIMI DOLOČILI**

### **I. UVODNE DOLOČBE**

#### **1. člen (uvodne ugotovitve)**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalec lastnik zemljišč parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava, v skupni površini 9.094 m<sup>2</sup> do celote (v nadaljnjem besedilu : predmetna zemljišča),
- so predmetna zemljišča prosta vseh bremen, kakor izhaja iz vpogleda v elektronski sistem zemljiške knjige,
- so predmetna zemljišča vključena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnin premoženjem Občine Slovenska Bistrica za leto 2025,
- je namen sklenitve pogodbe prodaja predmetnih zemljišč za gradnjo obrtnega objekta, (manj zahteven objekt), kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta ali gradnjo obrtno stanovanjskega objekta, (manj zahteven objekt), kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta,
- je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel sklep št. \_\_\_\_\_ o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe s posebnimi določili za predmetna zemljišča skladno z 29. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) z izhodiščno ceno 545.640 EUR, na katero se še obračuna 22 % davek na dodano vrednost,
- so na podlagi lokacijske informacije št. 3501-2/2024-90-1031 z dne 29.5.2024 predmetna zemljišča po namenski rabi opredeljena kot ureditvena območja naselij,
- je prodajalec na podlagi na podlagi 50. člena ZSPDSLS-1, Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Odloka o proračunu Občine Slovenska Bistrica za leto 2025 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 71/24) in Letnega načrta razpolaganja z nepremičninami Občine Slovenska Bistrica v letu 2025 objavila javno dražbo za prodajo predmetnih zemljišč,
- je kupec v skladu s pogoji javne dražbe plačal varščino v višini 10 % izhodiščne cene, in sicer v višini \_\_\_\_\_ EUR, ki se všteva v kupnino,
- je kupec uspel na javni dražbi z najvišjo izklicno ceno, in sicer v višini \_\_\_\_\_ EUR,
- znaša kupnina \_\_\_\_\_ EUR, od tega znaša 22 % DDV \_\_\_\_\_ EUR, kupnina brez DDV znaša \_\_\_\_\_ EUR
- se bo po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, vložil tudi predlog za vknjižbo odkupne pravice pri kupljenih zemljiščih v korist prodajalca po tej pogodbi,
- se bo odkupna pravica ustanovila za primer, če kupec ne bo pričel z gradnjo najkasneje v roku 2 let od dneva podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank, zaradi česar bo Občina v primeru uveljavitve odkupne pravice v roku 30 dni od dneva zemljiškoknjižnega dovolila kupca-novega lastnika, kupcu-novemu lastniku plačala kupnino po enaki neto ceni, kot jo je kupec plačal za nakup zemljišč, zmanjšana za znesek škode v višini 15 % od vrednosti kupnine, opredeljene v tej pogodbi in če odtuji ali obremeni predmetna zemljišča za dobo 5 let oziroma najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja,
- odkupna pravica z vknjižbo v zemljiško knjigo učinkuje tudi zoper kasnejšega pridobitelja nepremičnine,
- uveljavitev pogodbene kazni v primeru, ko je kupec v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi izgradnje obrtno stanovanjskega objekta in v roku nadaljnjih dveh (2) ne pridobi uporabnega dovoljenja za zgrajen obrtno stanovanjsko objekt, je dolžan prodajalcu neposredno na lastništvo ali pravico do posesti na nepremičninah, na katerih se realizira projekt izgradnje obrtnega ali obrtno stanovanjskega

objekta, plačati za vsak dan zamude 0,1% od pogodbene vrednosti, največ do 10 % pogodbene vrednosti,

- komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ni vključen v ceno zemljišča in ga bo moral kupec pred morebitno izdajo gradbenega dovoljenja plačati,
- se zaradi zgoraj navedenih dejstev sklepa predmetna pogodba.

## **II. PREDMET POGODBE**

### **2. člen (predmet pogodbe)**

Pogodbeni stranki soglašata, da so predmet prodajne pogodbe zemljišča s parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava in so last kupca do celote za namen izgradnje obrtnega objekta, kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta ali obrtno stanovanjskega objekta, kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta.

Kupec se zaveže, da bo pričel z gradnjo obrtnega ali obrtno stanovanjskega objekta najpozneje v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ter dokončal gradnjo in pridobil uporabno dovoljenje v roku nadaljnjih dveh (2) let.

Rok začetka gradnje in rok zaključka gradnje sta bistveni sestavini prodajne pogodbe v smislu 104. člena, ki ureja obligacijska razmerja, zato je v primeru, da kupec ne začne z gradnjo v dogovorjenem roku oziroma gradnje v dogovorjenem roku ne konča, pogodba razvezana po samem zakonu. Prodajalec ne prevzema nobenih obveznosti oziroma odgovornosti iz morebiti drugače kasneje ugotovljenih površin nepremičnin, ki so vpisane v zemljiški kataster.

Predmetna zemljišča se prodajajo po načelu videno – kupljeno. Kupec izjavlja, da si je predmetna zemljišča podrobno ogledal ter je preučil vso s predmetnimi zemljišči povezano dokumentacijo in relevantna dejstva ter je podrobno seznanjena s pravnim in dejanskim stanjem predmetnih zemljišč ter pravnih posledic nakupa predmetnih zemljišč. Glede na prej navedeno se kupec odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake predmetne nepremičnine in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prvo pogodbene stranke izključeno.

### **3. člen (kupnina)**

Kupnina je bila izklicana na javni dražbi za prodajo zemljišč dne \_\_\_\_\_. Celotna kupnina znaša \_\_\_\_ EUR, od tega znaša 22 % DDV \_\_\_\_\_ EUR, kupnina brez DDV znaša \_\_\_\_\_ EUR.

### **4. člen (plačilo kupnine)**

Prodajalec prodaja in izroča v last in posest kupcu predmetna zemljišča, za kupnino v znesku \_\_\_\_\_ EUR (od tega znaša 22 % DDV \_\_\_\_\_ EUR, kupnina brez DDV znaša \_\_\_\_\_ EUR).

Kupec se zaveže poravnati celotno kupnino na TRR št. 01313-0100009691 (plačilo kupnine za zemljišča), in sicer najpozneje v 15 dneh po podpisu pogodbe, pri čemer je kupec že plačal del kupnine v višini \_\_\_\_\_ EUR.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti za pozivanje na plačilo kupnine razdrta, če kupec kupnine ne plača v dogovorjenem roku.

Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenem roku in bi jo prodajalec v skladu z zakonodajo, ki ureja obligacijska razmerja, ohranila v veljavi in zahtevala njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati zamudne obresti.

### **5. člen (izdaja zemljiškoknjižnega dovolila)**

Prodajalec se zaveže v roku 8 dni od plačila celotne kupnine za predmetna zemljišča izdati zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na kupca do celote.

## **6. člen** **(predmet odkupne pravice)**

Odkupna pravica prodajalca, da po ceni iz 3. člena te pogodbe, zmanjšan za znesek škode v višini 15 % neto prodajne pogodbe, pridobi nazaj v last predmetna zemljišča iz 2. člena te pogodbe nastopi, če kupec:

- v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi začetek izgradnje in v roku nadaljnjih dveh (2) pridobitve uporabnega dovoljenja in
- odtuji ali obremeni predmetna zemljišča za dobo 5 let oziroma najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja.

## **7. člen** **(odkupna pravica)**

Kupec \_\_\_\_\_ zase in za svoje pravne naslednike izrecno in nepogojno soglaša in dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri zemljiščih s parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748 – Spodnja Polskava, vknjiži odkupna pravica v korist Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, MŠ: 5884250000, kakor izhaja iz spodnjega besedila. Občina Slovenska Bistrica se strinja z vknjižbo v svojo korist.

»Odkupna pravica se ustanovi za določen čas 4 let od podpisa pogodbe. Lastnik nepremičnin parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748 – Spodnja Polskava je dolžan na prvi poziv Občine Slovenska Bistrica slednji prodati predmetna zemljišča po enaki neto ceni, kot je bila prodana na javni dražbi dne \_\_\_\_\_, zmanjšan za znesek škode v višini 15 % neto prodajne cene.

Občina Slovenska Bistrica si pridružuje uveljavljati odkupno pravico v primeru, če kupec v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi začetek izgradnje obrtnega ali obrtno stanovanjskega objekta in v roku nadaljnjih dveh (2) ne pridobi uporabnega dovoljenja za zgrajen obrtni ali obrtno stanovanjski objekt. V tem primeru se odkupna cena, ki odpade na objekt, določi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kjer je prodajna cena zemljišča, dosežena na javni dražbi, zmanjšana za znesek škode v višini 15 % neto prodajne cene.

Odkupna pravica preneha s trenutkom, ko so izpolnjene vse obveznosti kupca iz te pogodbe in ko je pridobljeno uporabno dovoljenje. Takrat Občina na poziv lastnika nepremičnin izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris odkupne pravice Občine v roku 30 dni od prejema poziva in predložitve uporabnega dovoljenja, ki dokazuje nastop pogojev za izbris.

## **8. člen** **(pogodbena kazen)**

V primeru, da kupec v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi začetka izgradnje obrtnega objekta ali obrtno stanovanjskega objekta in v roku nadaljnjih dveh (2) ne pridobi uporabnega dovoljenja za zgrajen obrtni ali obrtno stanovanjski objekt, je dolžan prodajalcu neposredno na lastništvo ali pravico do posesti na nepremičninah, na katerih se realizira projekt izgradnje obrtnega ali obrtno stanovanjskega objekta, plačati za vsak dan zamude 0,1% od pogodbene vrednosti, največ do 10 % pogodbene vrednosti.

Pogodbena kazen zapade v plačilo z dnem preteka roka za izpolnitev obveznosti pridobitve uporabnega dovoljenja.

## **9. člen** **(posebna določila)**

Roka dveh let in nadaljnjih dveh let se lahko izjemoma iz objektivnih razlogov podaljšata. Za objektivne razloge se štejejo zlasti razlogi, ki so izven sfere kupca. Če bosta stranki rok podaljšali, bo kupec prodajalcu po preteku štiriletnega obdobja, zavarovanega z odkupno pravico, izdal novo brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis odkupne pravice, ki bo dala prodajalcu pravno možnost, da odkupi predmete te pogodbe po ponujeni ceni še za dodatno obdobje, ki ga bosta stranki sporazumno dogovorili z dodatkom k prodajni pogodbi. V kolikor se ta rok iz objektivnih razlogov podaljša, pogodbene kazni v tem roku ni.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ni vključen v ceno zemljišča. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo bo moral plačati kupec pred morebitno izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba.

**10.**  
**(stroški)**

Davek, stroške overitve podpisa na pogodbi, vložitve zemljiškoknjižnega predloga in vknjižbo odkupne pravice ter morebitne druge stroške, ki niso posebej opredeljeni v tej pogodbi, nosi kupec.

**11. člen**  
**(plačilo stroškov ob neizpolnitvi)**

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista oseba, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, kolikor je posamezna oseba odgovorna.

**III. KONČNE DOLOČBE**

**12. člen**  
**(uporaba osebnih podatkov)**

Kupec dovoljuje uporabo osebnih podatkov za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zbirke podatkov pri upravljavcu v skladu z zakonom in uredbo, ki urejata varstvo osebnih podatkov. Podatki se zbirajo in uporabljajo izključno za opravljanje nalog in dejavnosti upravljavca in so potrebni za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti ali uveljavljanje pravic iz medsebojnih razmerij.

**13. člen**  
**(protikorupcijska klavzula)**

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 za sklenitev posla 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, je nična.

**14. člen**  
**(skrbniki pogodbe)**

Skrbnik pogodbe s strani prodajalca je \_\_\_\_\_.

Skrbnik pogodbe s strani kupca je \_\_\_\_\_.

**15. člen**  
**(spremembe pogodbe)**

Spremembe in dopolnitve k tej pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

**16. člen**  
**(reševanje sporov)**

Vse morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V kolikor pa to ni mogoče, je za reševanje sporov iz te pogodbe pristojno sodišče po legi nepremičnine.

**17. člen**  
**(veljavnost pogodbe)**

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

**18. člen**  
**(izvodi pogodbe)**

Pogodba je sklenjena v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec dva (2) izvoda, kupec pa en (1) izvod pogodbe.

**IV.      PODPIS STRANK**

V/na \_\_\_\_\_

V/na \_\_\_\_\_

dne \_\_\_\_\_

dne \_\_\_\_\_

Številka:

Za prvo stranko:

Za drugo stranko:

dr. Ivan Žagar  
župan

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_