



Občina Ribnica

Oddelek za splošne zadeve

Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

t: 01 837 20 00
e: obcina@ribnica.si
www.ribnica.si

Priloga 1

Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica, matična številka: 5883865000, ID št. za DDV: SI 61623059, ki jo zastopa župan Samo Pogorelec (v nadaljevanju prodajalka)

in

_____, _____, **matična številka:**
_____, **ID št. za DDV/davčna številka:** _____, **ki ga zastopa direktor**
_____ **(v nadaljevanju kupec)**

skleneta naslednjo

PRODAJNO POGODBO ZA NAKUP NEPREMIČNINE

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Ribnica lastnica nepremičnine parcela _____, k.o. 1625 Ribnica, po podatkih GURS v izmeri _____ m², v deležu 1/1;
- da je nepremičnina uvrščena v Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ribnica za leto 2025 - načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem;
- da je iz lokacijske informacije št. _____ z dne _____ razvidno, da nepremičnina iz prve alineje tega člena leži v območju stavbnih zemljišč, s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone,
- da je bila javna dražba dne _____ objavljena na spletni strani in oglasni deski Občine Ribnica;
- da je izklicna cena za nepremičnino iz prve alineje tega člena znašala _____ EUR;
- da je bil kupec izbran na podlagi javne dražbe, ki je bila izvedena v skladu z veljavnimi določili Zakona o stvarnopravnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 – ZIUOPDVE, 78/23 – ZIUOPDVE, 78/23 – ZORR, 131/23 - ZORZFS) in Uredbe o stvarnopravnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS št. 31/18), kot uspešni dražitelj s ceno _____ EUR;
- da je vrednost nepremičnin, ki so predmet prodaje, ocenil Jože Mihelič, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine pri Združenju sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko;

- da je kupec dne _____ vplačal varščino v višini 10% izhodiščne cene nepremičnine v višini _____ EUR in
- da je kupec dne _____ podal pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

2. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta morebitne osebne podatke varovali in obdelovali v skladu z določili Zakona o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2, UL RS, št. 163/2022) in Uredbe EU 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. 4. 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (splošna uredba o varstvu podatkov) (UL EU, L 119, 4. 5. 2016 str. 1-88).

II. PREDMET POGODBE

3. člen

Predmet pogodbe je nepremičnina z ID znakom: parcela 1625 _____, po podatkih GURS v izmeri _____ m², ki predstavlja stavbno zemljišče, s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarske cone.

Prodajalka proda, prepusti in izroči, kupec pa z dnem obojestranskega podpisa te pogodbe in po plačilu celotne kupnine sprejme v last in posest nepremičnino iz prejšnjega odstavka.

III. VREDNOST POGODBE

4. člen

Kupnina za nepremičnino iz 3. člena te pogodbe je določena na podlagi ponudbe kupca z dne _____ in znaša

_____ EUR
(z besedo _____ 00/100)

Kupnina skupaj z 22 % DDV znaša _____.

Pri plačilu kupnine iz prejšnjega odstavka tega člena se upošteva znesek vplačane varščine v višini

_____ EUR
(z besedo _____ 00/100),

ki jo je kupec plačal pred oddajo ponudbe in se všteje v znesek ponudbe ter je tako kupec dolžan plačati

_____ EUR
(z besedo _____ 00/100).

IV. NAČIN IN ROK PLAČILA

5. člen

Kupec se zaveže, da bo prodajalki plačal kupnino, skupaj z DDV, zmanjšano za vplačano varščino, v celoti v znesku _____ EUR, na transakcijski račun

prodajalke št. SI56 0110 0010 0010 428, v roku 30 dni od sklenitve pogodbe na podlagi računa, ki ga izstavi prodajalka.

Plačilo celotne kupnine v roku iz prejšnjega odstavka tega člena je bistvena sestavina pogodbe, zato je pogodba avtomatično razdrta, če kupec ne plača kupnine v navedenem roku iz prejšnjega odstavka tega člena. Plačana varščina se v tem primeru ne vrne.

V. SPLOŠNE DOLOČBE

6. člen

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da mu je predmetna nepremičnina v naravi poznana tako po kvaliteti in legi in drugih posebnostih in se nepremičnina kot taka kupcu proda.

— Skladno z načelom videno-kupljeno prodajalka ne odgovarja za očitne in skrite stvarne napake nepremičnine.

Kupec se zavezuje od dneva podpisa te pogodbe plačevati za kupljeno nepremičnino pripadajoče davke in druga javna bremena.

7. člen

Prodajalka se zavezuje kupcu v desetih delovnih dneh po plačilu celotne kupnine izdati listino, na podlagi katere bo kupec lahko predlagal vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo (zemljiško dovolilo).

Za ureditev zemljiškoknjižnega stanja po tej pogodbi je upravičena vsaka pogodbeni stranka, zaveže pa se ga urediti kupec.

8. člen

Kupec se poleg plačila kupnine zaveže plačati tudi strošek notarske pristojbine za overitev podpisa prodajalke na pogodbi, stroške vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo ter morebitne druge stroške povezane s to pogodbo, razen stroškov sestave te pogodbe, ki jih nosi prodajalka.

VI. OBVEZNOSTI PRODAJALKE

9. člen

Prodajalka se zaveže kupcu omogočiti uporabo in posest nepremičnine, ki je predmet pogodbe.

VII. OBVEZNOSTI KUPCA

10. člen

Kupec se zaveže:

- plačati celotno kupnino zmanjšano za že vplačano varščino kot izhaja iz 5. člena te pogodbe;
- da bo najkasneje do konca junija 2026 pridobil gradbeno dovoljene in pričel z gradnjo ter o tem pisno obvestil odgovorno osebo – predstavnika prodajalke določeno s to pogodbo in
- da nepremičnine, ki jo je kupil s to pogodbo, do 31. 12. 2028 ne bo prodal.

Kupec je dolžan prodajalki poslati dokazilo o pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja (kopija dokumenta) in o pričetku gradnje (potrdilo upravne enote o popolni prijavi začetka gradnje), v roku 10 dni od pridobitve zahtevanega dokumenta.

11. člen

V korist prodajalke se ustanovi prepoved odtujitve na kupljeni nepremičnini parcela _____ k.o. 1625 Ribnica. Prepoved odtujitve je časovno omejena, in sicer velja do 31. 12. 2028.

VIII. POGODBENA KAZEN

12. člen

Prodajalka ima pravico zaračunati pogodbeno kazen v višini 2‰ (dva promila) od vrednosti zneska celotne kupnine za vsak dan zamude, vendar ne več kot 20 % celotne kupnine v primeru, da kupec ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in prične z gradnjo do konca junija 2026.

Kupec plača pogodbeno kazen tudi v primeru, da na kupljeni nepremičnini izvaja dejavnost, ki je kot nedovoljena navedena v nadaljevanju ali če nepremičnino proda pred 31. 12. 2028. V tem primeru znaša pogodbeno kazen 20 % celotne kupnine.

Nedovoljene dejavnosti:

- trgovinska dejavnost, razen, če se v poslovni coni vzpostavi logistično distribucijski center,
- dejavnosti, v 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;
- dejavnosti, v 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;

- dejavnosti, pri katerih lahko dolgotrajno odstranjevanje odpadkov dolgoročno škoduje okolju (npr. jedrski odpadki).

Prodajalka in kupec soglašata, da pravica zaračunati pogodbeno kazen ni pogojena z nastankom škode prodajalki. Povračilo tako nastale škode bo prodajalka uveljavljala po splošnih načelih odškodninske odgovornosti neodvisno od uveljavljanja pogodbene kazni.

13. člen

S to pogodbo se ustanovi **odkupna pravica** v korist prodajalke, če kupec proda kupljeno nepremičnino pred 31. 12. 2028 oz. gradi v nasprotju z namenom prodaje nepremičnin (nedovoljene dejavnosti iz tretjega odstavka 12. člena te pogodbe).

Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo. Po predložitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja za novozgrajene objekte oziroma po 31. 12. 2028 se Občina Ribnica zaveže kupcu na njegovo zahtevo izdati izbrisno dovoljenje za izbris odkupne pravice iz zemljiške knjige.

14. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo:

_____, _____, EMŠO: _____ izrecno in nepogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi na nepremičnini parcela _____ k.o. 1625 Ribnica vknjiži odkupna pravica v korist Občine Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica, matična številka: 5883865000 z naslednjim besedilom:

Odkupna pravica se ustanovi za nedoločen čas, na njeni podlagi je lastnik nepremičnine parcela _____ k.o. 1625 Ribnica dolžan na podlagi enostranske pisne izjave Občine Ribnica slednji prodati navedeno nepremičnino, po enaki neto ceni, kot je bila prodana na podlagi javne dražbe, z dne _____, brez povečane vrednosti izboljšav ali zgrajenih objektov na nepremičnini. Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih, če lastnik:

- pred 31. 12. 2028 proda kupljeno nepremičnino drugi pravni osebi ali samostojnemu podjetniku;
- na predmetnem zemljišču oziroma v na njem zgrajenih objektih opravlja naslednje nedovoljene dejavnosti:
 - trgovinska dejavnost, razen, če se v poslovni coni vzpostavi logistično distribucijski center,
 - dejavnosti, v 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;
 - dejavnosti, v 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;

- dejavnosti, pri katerih lahko dolgotrajno odstranjevanje odpadkov dolgoročno škoduje okolju (npr. jedrski odpadki).

IX. PREDSTAVNIK

15. člen

— Predstavnik prodajalke oziroma odgovorna oseba kot skrbnica te pogodbe je _____, ki je pooblaščen za vso komunikacijo v zvezi z izvajanjem te pogodbe.

X. REŠEVANJE SPOROV

16. člen

Morebitne spore v zvezi z izvajanjem te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno. Če spornega vprašanja ne bo možno rešiti sporazumno, lahko vsaka pogodbeni stranka sproži spor pri stvarno in krajevno pristojnem sodišču.

XI. KONČNE DOLOČBE

17. člen

PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

Pogodba, s katero 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
 - 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.

18. člen

Pogodba je podpisana in sklenjena v treh enakih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme en izvod, en izvod je potreben za ureditev zemljiškoknjižnega stanja. Overjen izvod pogodbe prejme kupec.

_____, dne _____

Številka: _____
Ribnica, dne _____

KUPEC:

PRODAJALKA:

Občina Ribnica

Samo Pogorelec

Župan
