



PRODAJNA POGODBA IN PREDPOGODBA

NAVODILO ZA KONČNO REDAKCIJO (pred podpisom se izbriše)

Prazna mesta, označena z **[[DOPOLNITI]]**, se izpolnijo s podatki iz izbrane oziroma končne izboljšane ponudbe, odločbe o izboru in poslovnega načrta. Po izboru ponudnika se ohranijo le barvna določila, ki ustrezajo izbranemu namenu in potrebnim prostorskim postopkom.

MODRA ALTERNATIVA: dom starejših občanov, če sprememba občinskega prostorskega akta ni potrebna.

ZELENA ALTERNATIVA: turistični, nastanitveni, stanovanjski ali kombinirani projekt, če je potrebna sprememba občinskega prostorskega akta.

VIJOLIČNA DODATNA DOLOČILA: ohranijo se, če poslovni načrt predvideva izgradnjo in prodajo stanovanj oziroma stanovanjskih enot mladim družinam.

ki sta jo sklenila:

OBČINA OSILNICA, Osilnica 11, 1337 Osilnica, matična številka 5874220000, ID za DDV SI27549887, ki jo zastopa županja Alenka Kovač,
kot prodajalec in predpogodbeni prodajalec (v nadaljevanju: prodajalec)

in

[[DOPOLNITI: FIRMA OZIROMA IME IN PRIIMEK KUPCA]], **[[DOPOLNITI: NASLOV/SEDEŽ]]**, matična številka oziroma EMŠO **[[DOPOLNITI]]**, davčna številka oziroma ID za DDV **[[DOPOLNITI]]**, ki ga/jo zastopa **[[DOPOLNITI]]**,
kot kupec in predpogodbeni kupec (v nadaljevanju: kupec),

kot sledi:

1. člen (uvodne ugotovitve)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec izključni lastnik nepremičnin parc. št. 770/1, 770/3, 770/5, 770/7 in 766/14, vse k. o. 1587 Osilnica, do celote (1/1);
- da nepremičnine v naravi predstavljajo nedokončani dom starejših občanov Osilnica, stavbo ID 1587-347 na naslovu Sela 30, Sela pri Osilnici, zgrajeno do III. gradbene faze, skupaj s pripadajočimi zemljišči;
- da je predmet neposredne prodaje po tej pogodbi celota nepremičnin parc. št. 770/1, 770/3, 770/5 in 770/7, vse k. o. 1587 Osilnica, glede dela nepremičnine parc. št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, ki sega do meje lokalne ceste, pa stranki s to pogodbo sklepata predpogodbo;
- da del parcele št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, ki v naravi predstavlja lokalno cesto, ni predmet te pogodbe oziroma predpogodbe;
- da je bilo za objekt izdano gradbeno dovoljenje št. 35102-19/2004-414-4 z dne 12. 5. 2004, uporabno dovoljenje pa še ni pridobljeno;



- da ima objekt po projektni dokumentaciji skupno površino 4.051,60 m², po podatkih GURS pa površina dela stavbe znaša 3.927,00 m², pri čemer so navedeni podatki informativni;
- da je območje po občinskih prostorskih dokumentih opredeljeno kot enota urejanja prostora SE-7 z namensko rabo SB, pri kateri so od stanovanjskih stavb za druge posebne družbene skupine dopustni domovi za starejše osebe, spremljajoče dejavnosti pa pod pogoji veljavnega prostorskega akta;
- da sta pri parc. št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, vpisani nepravi stvarni služnosti ID 11154413 v korist Elektra Ljubljana, d. d., in ID 15597657 v korist Republike Slovenije ter stvarno breme ID 16159738 v korist Republike Slovenije do 3. 1. 2044, njihov obseg in vsebina pa izhajata iz zemljiškoknjižnih vpisov in listin, ki so bile podlaga zanje;
- da je pri parc. št. 770/5, k. o. 1587 Osilnica, vpisana neprava stvarna služnost ID 11154415 v korist Elektra Ljubljana, d. d., katere obseg in vsebina izhajata iz zemljiškoknjižnega vpisa in listine, ki je bila podlaga zanj;
- da pri nepremičninah parc. št. 770/1, 770/3 in 770/7, vse k. o. 1587 Osilnica, po zemljiškoknjižnih izpiskih z dne 20. 8. 2026 ni bila vpisana pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico, in pri nobeni od navedenih nepremičnin na ta dan ni bilo plombe;
- da se nepremičnine prodajajo z navedenimi omejitvami, če pred sklenitvijo te pogodbe ne bodo izbrisane, kupec pa jih prevzema in njihov izbris ni pogoj za sklenitev ali izpolnitev te pogodbe;
- da je prodajalec na podlagi 51. člena ZSPDSLS-1 izvedel javno zbiranje ponudb za prodajo predmeta te pogodbe, objavljeno dne **[[DOPOLNITI]]**, pod številko **[[DOPOLNITI]]**;
- da je bil kupec z odločitvijo prodajalca št. **[[DOPOLNITI]]** z dne **[[DOPOLNITI]]** izbran kot najugodnejši ponudnik s ponujeno kupnino **[[DOPOLNITI]]** EUR;
- da so javno zbiranje ponudb, kupčeva izbrana oziroma končna izboljšana ponudba z dne **[[DOPOLNITI]]** in poslovni načrt z dne **[[DOPOLNITI]]** sestavni deli te pogodbe;
- da je cenitveno poročilo za predmet prodaje izdelal pooblaščen ocenjevalec Andrej Selan dne 18. 6. 2026 po stanju in vrednosti na dan 8. 5. 2026;
- da je namen te pogodbe prenesti lastninsko pravico na predmetu prodaje na kupca in urediti obveznost poznejše sklenitve prodajne pogodbe za novonastalo parcelo, vse pod pogoji javnega zbiranja ponudb, izbrane ponudbe, poslovnega načrta in te pogodbe.

2. člen

(predmet prodajne pogodbe in predpogodbe)

Prodajalec proda in izroči, kupec pa kupi in prevzame v last in posest naslednje nepremičnine:

ID znak	Površina	Stavba	ZK stanje
parc. 1587 770/1	3.938 m ²	brez stavbe	brez vpisanih omejitev po izpisku z dne 20. 8. 2026



ID znak	Površina	Stavba	ZK stanje
parc. 1587 770/3	1.136 m ²	stavba ID 1587-347	brez vpisanih omejitev po izpisku z dne 20. 8. 2026
parc. 1587 770/5	5.546 m ²	brez stavbe	neprava stvarna služnost ID 11154415
parc. 1587 770/7	799 m ²	brez stavbe	brez vpisanih omejitev po izpisku z dne 20. 8. 2026

Pogodbeni stranki se glede tistega dela sedanje nepremičnine parc. št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, ki sega do meje lokalne ceste in bo po izvedeni parcelaciji postal samostojna parcela, zavezujeta skleniti prodajno pogodbo pod pogoji, določenimi v tej pogodbi. Grafični prikaz dela parcele, ki je predmet predpogodbe, je priloga te pogodbe.

Prodajna pogodba za nepremičnine iz prvega odstavka tega člena in predpogodba glede bodoče novonastale parcele tvorita vsebinsko in ekonomsko celoto. Vsa določila te pogodbe o namenu uporabe, poslovnem načrtu, pogodbeni kazni, zavarovanju, prenosu obveznosti, dodatni kupnini in odkupni pravici se uporabljajo za vse navedene nepremičnine, če iz posameznega določila ne izhaja drugače.

3. člen (kupnina in plačilo)

Skupna kupnina za nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe in predpogodbe, znaša **[[DOPOLNITI]]** EUR (z besedo: **[[DOPOLNITI]]** evrov).

Od skupne kupnine odpade:

- na nepremičnine parc. št. 770/1, 770/3, 770/5 in 770/7, vse k. o. 1587 Osilnica, znesek **[[DOPOLNITI]]** EUR;
- na bodočo novonastalo parcelo iz sedanje parc. št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, znesek **[[DOPOLNITI]]** EUR.

Kupec je že plačal varščino v višini 40.000,00 EUR, ki se všteje v kupnino. Preostanek kupnine v višini **[[DOPOLNITI]]** EUR se kupec zavezuje plačati najpozneje v tridesetih (30) dneh od sklenitve te pogodbe na podračun prodajalca SI56 0128 8010 0005 193, odprt pri UJP, s sklicem **[[DOPOLNITI]]**.

Ker bo del kupnine, ki odpade na bodočo novonastalo parcelo, plačan že na podlagi te pogodbe, kupec ob poznejši sklenitvi prodajne pogodbe za navedeno parcelo iz tega naslova ne bo imel dodatne obveznosti plačila kupnine.

Pravočasno plačilo celotne kupnine je bistvena sestavina te pogodbe. Če kupec kupnine ne plača v dogovorjenem roku, se pogodba razveže po samem zakonu, prodajalec pa obdrži vplačano varščino, razen če prodajalec po poteku roka nemudoma izjavi, da pogodbo ohranja v veljavi in zahteva njeno izpolnitev. V tem primeru je kupec dolžan plačati tudi zakonske zamudne obresti.



Kupec nosi ekonomsko breme davka na promet nepremičnin, odmerjenega v zvezi s to pogodbo, predvidoma v višini 2 % pogodbene cene, ter ga poravna na način in v roku, določenem v odločbi oziroma navodilu pristojnega davčnega organa. Če davčna obravnava pravnega posla zahteva plačilo drugega davka ali javne dajatve, kupec nosi to breme v obsegu, v katerem ga je po veljavnih predpisih dopustno prenesti nanj.

Denarne obveznosti po tej pogodbi se ne smejo pobotati z morebitnimi drugimi obveznostmi iz drugih pravnih naslovov (pactum de non compensando).

4. člen

(parcelacija in sklenitev prodajne pogodbe za novonastalo parcelo)

Prodajalec bo na svoje ime naročil in izvedel parcelacijo nepremičnine parc. št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, tako da bo del, ki sega do meje lokalne ceste in je predmet te predpogodbe, postal samostojna parcela.

Po dokončnem evidentiranju parcelacije v katastru nepremičnin in določitvi identifikacijskih podatkov novonastale parcele se pogodbeni stranki zavezujeta najpozneje v petnajstih (15) dneh skleniti prodajno pogodbo za novonastalo parcelo. Prodajna pogodba bo vsebovala zemljiškoknjižno dovolilo prodajalca za vknjižbo lastninske pravice kupca in zemljiškoknjižno dovolilo kupca za vknjižbo odkupne pravice prodajalca, vse pod pogoji te pogodbe.

Prodajalec bo zemljiškoknjižno dovolilo za novonastalo parcelo izročil kupcu ob sklenitvi prodajne pogodbe, če bo kupec do takrat izpolnil vse svoje zapadle obveznosti po tej pogodbi, zlasti plačal celotno kupnino in predložil ustrezno bančno garancijo.

Če bo po izvedeni parcelaciji pri novonastali parceli ostala vpisana katera od omejitev, ki so bile ob sklenitvi te pogodbe vpisane pri parc. št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, jo kupec prevzame, njen izbris pa ni pogoj za sklenitev prodajne pogodbe ali izročitev zemljiškoknjižnega dovolila.

5. člen

(stanje nepremičnin, jamstva in stroški izvedbe projekta)

Kupec izjavlja, da si je predmet pogodbe ogledal, da je seznanjen z njegovo velikostjo, gradbenim in vzdrževalnim stanjem, nedokončanostjo objekta, odsotnostjo uporabnega dovoljenja, razpoložljivo projektno in drugo dokumentacijo, prostorskimi pogoji ter zemljiškoknjižnim stanjem in da ga kupuje po načelu videno – kupljeno, v stanju na dan podpisa te pogodbe.

Podatki o površinah, namenskih rabah in lastnostih nepremičnin so povzeti iz uradnih evidenc, cenitve in projektne dokumentacije. Morebitna odstopanja med dejanskim stanjem in temi podatki ne pomenijo spremembe predmeta pogodbe in ne dajejo kupcu pravice do znižanja kupnine ali drugih zahtevkov, razen če prisilni predpisi določajo drugače.

Prodajalec jamči, da je lastnik nepremičnin in da z njimi lahko razpolaga. Kupec nepremičnine prevzema z omejitvami, navedenimi v tej pogodbi, ter z morebitnimi omejitvami, ki bodo po parcelaciji ostale vpisane pri novonastali parceli.



Kupec na svoje stroške zagotovi vsa nadaljnja projektiranja, strokovne preveritve, soglasja, mnenja, upravna dovoljenja, priključke, dokončanje ali rušitev objekta in druge ukrepe, potrebne za zakonito izvedbo projekta ter uporabo nepremičnin skladno z izbrano ponudbo in poslovnim načrtom.

Če bo za izvedbo projekta potrebna sprememba občinskega prostorskega akta, Občina Osilnica izraža podporo takšni spremembi in se zavezuje, da bo v okviru svojih zakonskih pristojnosti sodelovala pri pripravi in izvedbi postopka. Vse stroške strokovnih podlag, dokumentacije in postopka nosi kupec. Podpora prodajalca ne pomeni zagotovila, da bo predlagana sprememba sprejeta, saj je odločitev odvisna tudi od strokovnih podlag, mnenj in soglasij nosilcev urejanja prostora, predpisanih postopkov ter odločitev pristojnih organov. Prodajalec zato ne odgovarja za nesprejetje ali vsebino spremembe, kadar na takšen izid v okviru svojih pristojnosti nima vpliva.

6. člen

(namen uporabe in izvedba poslovnega načrta)

Kupec se zavezuje nepremičnine uporabljati in projekt izvesti skladno z izbrano oziroma končno izboljšano ponudbo in poslovnim načrtom, ki sta sestavni del te pogodbe. Pretežni namen projekta je: **[[DOPOLNITI GLEDE NA IZBRANO PONUDBO]]**. Kupec bo projekt izvedel v vsebini, obsegu, fazah in rokih, določenih v poslovnem načrtu, najmanj pa mora izpolniti roke iz izbrane alternative tega člena.

MODRA ALTERNATIVA – DOM STAREJŠIH BREZ SPREMEMBE PROSTORSKEGA AKTA: Kupec se zavezuje najpozneje v dveh (2) letih od sklenitve te pogodbe pridobiti pravnomočno uporabno dovoljenje, ki bo dovoljevalo uporabo objekta za dom starejših občanov.

ZELENA ALTERNATIVA – PROJEKT, KI ZAHTEVA SPREMEMBO PROSTORSKEGA AKTA: Kupec se zavezuje najpozneje v šestih (6) mesecih od sklenitve te pogodbe vložiti popolno in ustrezno obrazloženo pobudo za potrebno spremembo občinskega prostorskega akta, najpozneje v šestih (6) mesecih od uveljavitve potrebne spremembe prostorskega akta začeti postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja z vložitvijo ustrezne zahteve pri pristojnem organu ter najpozneje v dveh (2) letih od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja pridobiti pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt in namen, določen v poslovnem načrtu.

VIJOLIČNO DODATNO DOLOČILO – STANOVANJA ZA MLADE DRUŽINE: Če poslovni načrt predvideva ureditev stanovanj za mlade družine, se kupec zavezuje stanovanja zgraditi, pravno oblikovati in prodajati v obsegu, po merilih in pod pogoji poslovnega načrta. Za mlado družino se za namene te pogodbe šteje **[[DOPOLNITI Z MERILI IZ IZBRANE PONUDBE/POSLOVNEGA NAČRTA]]**.

Kupec mora prodajalca brez odlašanja pisno obvestiti o vložitvi pobude, zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja in zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja ter mu na njegovo zahtevo predložiti kopije listin, ki dokazujejo spoštovanje pogodbenih rokov. Navedena obveznost je namenjena preverjanju izpolnjevanja zavez iz te pogodbe in ne posega v odgovornost kupca za pravočasno izvedbo projekta.



Obveznosti iz tega člena vežejo kupca ne glede na morebitno oddajo nepremičnin v najem, prenos izvajanja dejavnosti na drugo osebo ali drugo organizacijsko obliko izvedbe projekta.

7. člen (pogodbena kazen in bančna garancija)

Če kupec ne izpolni katere od zavez iz prejšnjega člena, poslovnega načrta ali izbrane oziroma končne izboljšane ponudbe oziroma jo izpolni le delno ali po izteku dogovorjenega roka, je dolžan prodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini desetih odstotkov (10 %) skupne kupnine, kar znaša **[[DOPOLNITI]]** EUR.

Pogodbena kazen zapade v plačilo z iztekom posameznega roka, ki ga je kupec kršil, kupec pa jo mora plačati v petnajstih (15) dneh po prejemu pisnega in obrazloženega poziva prodajalca. Plačilo pogodbene kazni kupca ne razbremeni izpolnitve obveznosti, če je izpolnitev še mogoča, in ne posega v druge pravice prodajalca po tej pogodbi in zakonu.

V zavarovanje svoje obveznosti plačila pogodbene kazni se kupec zavezuje prodajalcu najpozneje ob podpisu te pogodbe izročiti brezpogojno bančno garancijo, unovčljivo na prvi poziv, skladno z Enotnimi pravili za garancije na poziv (EPGP), revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758, v znesku pogodbene kazni. Garant se mora zavezati, da bo brezpogojno, na prvi pisni poziv upravičenca in ne glede na kakršen koli ugovor naročnika upravičencu izplačal kateri koli znesek do višine zavarovanja, ko upravičenec predloži ustrezno podpisano zahtevo za plačilo skupaj z izjavo, v kateri navede, v kakšnem smislu kupec ni izpolnil obveznosti iz osnovnega posla.

MODRA ALTERNATIVA – VELJAVNOST GARANCIJE: Bančna garancija mora biti veljavna najmanj trideset (30) mesecev od sklenitve te pogodbe.

ZELENA ALTERNATIVA – VELJAVNOST GARANCIJE: Bančna garancija mora biti veljavna najmanj osem (8) let od sklenitve te pogodbe.

Pravočasna predložitev ustrezne bančne garancije je odložni pogoj za začetek učinkovanja te pogodbe. Pogodba začne učinkovati z dnem, ko prodajalec prejme bančno garancijo, ki v celoti izpolnjuje pogodbene zahteve. Če kupec ustrezne bančne garancije ne predloži najpozneje ob podpisu pogodbe, se šteje, da se odložni pogoj ni izpolnil in pogodba ne začne učinkovati, prodajalec pa obdrži vplačano varščino. Ne glede na odložni pogoj določbe o obveznosti predložitve bančne garancije in posledicah njene nepravočasne ali neustrezne predložitve učinkujejo že od podpisa pogodbe.

8. člen (odsvojitvev in prevzem obveznosti)

Če kupec pred popolno izpolnitvijo vseh obveznosti iz poslovnega načrta in te pogodbe odsvoji vse ali del kupljenih nepremičnin, mora zagotoviti, da pridobitelj prevzame vse obveznosti, povezane z namenom uporabe, izvedbo projekta, pridobitvijo zahtevanih dovoljenj in spoštovanjem dogovorjenih rokov.

Kupec mora določilo o prevzemu navedenih obveznosti vključiti v pravni posel z novim pridobiteljem in pred odsvojitvijo pridobiti pisno soglasje prodajalca k



prevzemu obveznosti. Brez izrecnega pisnega soglasja prodajalca odsvojitve kupca ne razbremeni njegovih obveznosti, temveč zanje še naprej odgovarja skupaj z novim pridobiteljem.

Kupec mora enako obveznost prenosa na pravnega naslednika naložiti vsakemu nadaljnjemu pridobitelju, dokler niso vse obveznosti iz poslovnega načrta in te pogodbe v celoti izpolnjene.

9. člen (odkupna pravica)

V zavarovanje izpolnitve zavez glede namena uporabe nepremičnin, izvedbe projekta, pridobitve zahtevanih dovoljenj in spoštovanja dogovorjenih rokov pogodbeni stranki v korist Občine Osilnica dogovorita odkupno pravico za obdobje desetih (10) let od sklenitve te pogodbe, to je do **[[DOPOLNITI TOČNI DATUM PRENEHANJA]]**. Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo pri vseh nepremičninah, ki so predmet prodajne pogodbe, po izvedeni parcelaciji in sklenitvi prodajne pogodbe za novonastalo parcelo pa tudi pri tej parceli.

Če kupec v pogodbenih rokih ne izpolni ene ali več zavez iz 6. člena te pogodbe, poslovnega načrta ali izbrane oziroma končne izboljšane ponudbe, lahko Občina Osilnica do izteka odkupne pravice z enostransko pisno izjavo zahteva, da ji kupec nepremičnine proda in prenese nazaj.

Osnovna odkupna cena je enaka kupnini, za katero je Občina Osilnica prodala kupcu nepremičnino oziroma sorazmerni del nepremičnin, glede katerih uveljavlja odkupno pravico, brez revalorizacije, obrestovanja ali drugega povečanja. Osnovni odkupni ceni se prišteje vrednost morebitnih vmesnih vlaganj kupca, izvedenih po sklenitvi te pogodbe, ki jo na dan uveljavitve odkupne pravice oceni sodni cenilec ustrezne stroke, ki ga izbere Občina Osilnica.

Kupec mora v petnajstih (15) dneh po prejemu izjave o uveljavitvi odkupne pravice skleniti z Občino Osilnica prodajno pogodbo za prenos nepremičnin nazaj na občino ter izdati izrecno in nepogojno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist občine, proti hkratnemu plačilu odkupne cene oziroma na drug način, dogovorjen v povratni prodajni pogodbi.

Kupec **[[DOPOLNITI: POPOLNI IDENTIFIKACIJSKI PODATKI KUPCA]]** izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah parc. št. 770/1, 770/3, 770/5 in 770/7, vse k. o. 1587 Osilnica, po predhodni vknjižbi lastninske pravice v njegovo korist, vknjiži odkupna pravica v korist imetnika Občina Osilnica, Osilnica 11, 1337 Osilnica, matična številka 5874220000, z datumom prenehanja **[[DOPOLNITI TOČNI DATUM]]**.

Pogodbeni stranki lahko pred iztekom desetletnega obdobja s pisnim sporazumom trajanje odkupne pravice podaljšata. Podaljšanje učinkuje proti tretjim osebam po vpisu v zemljiško knjigo.

Ne glede na prejšnje odstavke se Občina Osilnica zavezuje, da bo na pisno zahtevo kupca izdala zemljiškoknjižno dovolilo za izbris odkupne pravice pri posamezni nepremičnini, novonastali parceli ali posameznem delu stavbe, če je nadaljnja prodaja takšne nepremičnine izrecno predvidena v poslovnem načrtu in se izvaja skladno z njegovo vsebino, obsegom in namenom. Kupec mora Občino Osilnica o nameravani



prodaji predhodno pisno obvestiti ter ji predložiti osnutek pravnega posla in druga dokazila, potrebna za preveritev izpolnjevanja navedenih pogojev. Občina Osilnica izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris pod pogojem, da kupec ob vložitvi zahteve izpolnjuje vse do takrat zapadle pogodbene obveznosti in da niso podani pogoji za uveljavitev odkupne pravice. Izbrisno dovolilo se lahko uporabi le hkrati z vknjižbo lastninske pravice v korist pridobitelja, vse stroške njegove izdaje in zemljiškoknjižnega izbrisa pa krije kupec. Izbris odkupne pravice pri prodani nepremičnini ne vpliva na njen obstoj pri preostalih nepremičninah.

10. člen

(dodatna kupnina – top-up klavzula)

Če kupec v petih (5) letih od sklenitve te pogodbe v celoti ali delno proda, zamenja, podari, vloži kot stvarni vložek ali na drug način odsvoji nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, je dolžan prodajalcu plačati dodatno kupnino v višini pozitivne razlike med vrednostjo nepremičnin ob nadaljnji odsvojitvi in kupnino, plačano po tej pogodbi. Pri izračunu dodatne kupnine se od vrednosti ob nadaljnji odsvojitvi odštejejo dokumentirani stroški vlaganj kupca, ki so po sklenitvi te pogodbe dokazljivo povečala vrednost odsvojenih nepremičnin.

Kot vrednost nepremičnin ob nadaljnji odsvojitvi se upošteva celotno denarno in nedenarno nadomestilo, ki ga kupec prejme ali je upravičen prejeti v zvezi z odsvojitvijo. Če je odsvojitev neodplačna, izvedena med povezanimi osebami ali dogovorjeno nadomestilo očitno odstopa od tržne vrednosti, se upošteva tržna vrednost nepremičnin ob odsvojitvi, ugotovljena na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Pri odsvojitvi le dela nepremičnin se upošteva sorazmerni del kupnine po tej pogodbi in vlaganj, ki se nanašajo na odsvojeni del. Če stranki sorazmernega dela ne moreta določiti na podlagi razdelitve kupnine iz 3. člena te pogodbe in dokumentacije o vlaganjih, ga ugotovi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki ga izbere prodajalec.

Kupec mora prodajalca o nameravani odsvojitvi pisno obvestiti najmanj trideset (30) dni pred sklenitvijo pravnega posla ter mu posredovati vse podatke in listine, potrebne za izračun dodatne kupnine. Dodatno kupnino mora plačati v petnajstih (15) dneh od sklenitve pravnega posla oziroma prenosa lastninske pravice, kar nastopi prej. Obveznost velja ne glede na pravno obliko ali način odsvojitve in je kupec ne sme obiti z navideznimi, povezanimi ali več medsebojno odvisnimi pravnimi posli.

DODATNO DOLOČILO – IZJEMA PRI PRODAJI STANOVANJ, PREDVIDENIH ZA PRODAJO V POSLOVNEM NAČRTU: Ne glede na prejšnje odstavke obveznost plačila dodatne kupnine ne nastane pri prodaji posameznih stanovanj oziroma stanovanjskih enot, če je njihova izgradnja in prodaja izrecno predvidena v poslovnem načrtu. Izjema velja le za prodaje, izvedene skladno z vsebino, obsegom in namenom poslovnega načrta, ter ne velja za prodajo celotnega projekta, neizgrajenih zemljišč ali drugih nepremičnin, katerih prodaja v poslovnem načrtu ni bila izrecno predvidena. Kupec mora prodajalca o nameravani prodaji predhodno pisno obvestiti in mu predložiti dokazila o skladnosti s poslovnim načrtom



DODATNO DOLOČILO – IZJEMA PRI PRODAJI STANOVANJ, PREDVIDENIH ZA PRODAJO V POSLOVNEM NAČRTU: Ne glede na prejšnje odstavke obveznost plačila dodatne kupnine ne nastane pri prodaji posameznih stanovanj oziroma stanovanjskih enot, če je njihova izgradnja in prodaja izrecno predvidena v poslovnem načrtu. Izjema velja le za prodaje, izvedene skladno z vsebino, obsegom in namenom poslovnega načrta, ter ne velja za prodajo celotnega projekta, neizgrajenih zemljišč ali drugih nepremičnin, katerih prodaja v poslovnem načrtu ni bila izrecno predvidena. Kupec mora prodajalca o nameravani prodaji predhodno pisno obvestiti in mu predložiti dokazila o skladnosti s poslovnim načrtom

11. člen

(zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice)

Prodajalec bo kupcu po plačilu celotne kupnine, predložitvi ustrezne bančne garancije in izpolnitvi drugih zapadlih obveznosti po tej pogodbi izdal izrecno in nepogojno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice pri nepremičninah parc. št. 770/1, 770/3, 770/5 in 770/7, vse k. o. 1587 Osilnica, v korist kupca.

Zemljiškoknjižno dovolilo za novonastalo parcelo iz sedanje parc. št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, bo prodajalec izdal v prodajni pogodbi, sklenjeni po izvedeni parcelaciji, pod pogoji iz 4. člena te pogodbe.

Kupec ni upravičen vložiti zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo lastninske pravice, dokler ne prejme zemljiškoknjižnega dovolila prodajalca. Vpis lastninske in odkupne pravice lahko predlaga katera koli pogodbeni stranka oziroma notar ali odvetnik po njenem pooblastilu.

12. člen

(primopredaja)

Primopredaja predmeta prodaje se opravi najpozneje v petnajstih (15) dneh po plačilu celotne kupnine, predložitvi ustrezne bančne garancije in notarski overitvi podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu.

O primopredaji pogodbeni stranki sestavita in podpišeta primopredajni zapisnik, v katerem zabeležita stanje nepremičnin, izročitev ključev in dokumentacije ter stanje števecv oziroma drugih merilnih naprav.

Od dneva primopredaje kupec nosi vse funkcionalne stroške, javne dajatve, druga bremena in tveganja, povezana s predmetom prodaje, ter poskrbi za spremembo podatkov pri dobaviteljih in drugih izvajalcih storitev.

13. člen

(stroški)

Kupec krije vse stroške v zvezi s sklenitvijo in izvedbo te pogodbe in poznejše prodajne pogodbe za novonastalo parcelo, zlasti davek in druge javne dajatve v obsegu, v katerem jih je dopustno prenesti nanj, stroške notarske overitve podpisa prodajalca, stroške zemljiškoknjižnih postopkov ter druge stroške prenosa lastništva.



14. člen (protikorupcijska klavzula)

Ta pogodba je nična, če kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke predstavniku ali posredniku organa oziroma organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje oziroma opustitev, s katero je povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi.

15. člen (obveščanje)

Pogodbeni stranki se zavezujeta drugo stranko nemudoma obvestiti o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, pomembnih za izpolnitev te pogodbe. Obvestila po tej pogodbi morajo biti pisna in poslana priporočeno po pošti na naslov stranke, naveden v uvodu pogodbe, oziroma na drug naslov, ki ga stranka pisno sporoči drugi stranki.

Šteje se, da je pisanje vročeno z dnem dejanskega prevzema. Če naslovnik pisanja ne prevzame, se šteje vročitev za opravljeno osmi (8.) dan po oddaji priporočene pošiljke na pošto, če je bila poslana na zadnji sporočeni naslov.

16. člen (reševanje sporov)

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, je za odločanje pristojno stvarno pristojno sodišče po legi nepremičnin, uporablja pa se pravo Republike Slovenije.

17. člen (končne določbe)

Javno zbiranje ponudb, izbrana oziroma končna izboljšana ponudba kupca, poslovni načrt, odločitev o izboru in grafični prikaz dela parcele št. 766/14, k. o. 1587 Osilnica, tvorijo s to pogodbo enotno pogodbeno celoto. Pogodba se razlaga skladno z obveznimi pogoji javnega zbiranja ponudb ter vsebino izbrane ponudbe in poslovnega načrta.

Če je posamezno določilo te pogodbe nično ali neizvršljivo, to ne vpliva na veljavnost preostalih določil. Pogodbeni stranki ga nadomestita z veljavnim določilom, ki se po namenu in gospodarskem učinku najbolj približa prvotnemu določilu.

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le v pisni obliki, razen če zakon zahteva strožjo obliko. Spremembe, ki bi vplivale na vpisane pravice, se vpišejo v zemljiško knjigo, kadar je to potrebno za njihovo učinkovanje proti tretjim osebam.

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, učinkovati pa začne ob izpolnitvi odložnega pogoja iz 7. člena. Sestavljena je v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec dva (2), kupec enega (1), en (1) izvod pa je namenjen davčnemu in zemljiškoknjižnemu postopku.



Pogodbeni stranki izjavljata, da sta pogodbo prebrali, da razumeta pomen njenih določb in da pogodba izraža njuno pravo in svobodno voljo.

Številka pogodbe: **[[DOPOLNITI]]**

V Osilnici, dne **[[DOPOLNITI]]**

PRODAJALEC:
Občina Osilnica

Županja Alenka Kovač

V **[[DOPOLNITI]]**, dne **[[DOPOLNITI]]**

KUPEC:
[[DOPOLNITI]]

[[DOPOLNITI: ZASTOPNIK]]

OSNUTEK