

# PRODAJNA POGODBA

ki jo skleneta

**1. MESTNA OBČINA VELENJE**, Titov trg 1, Velenje,  
ki jo zastopa župan Peter Dermol,  
Matična številka: 5884268000  
ID za DDV: SI49082884  
Podračun EZR MOV št: SI56 0133 3010 0018 411  
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

**2.** \_\_\_\_\_ (naziv/naslov), ki ga zastopa \_\_\_\_\_  
Matična številka/EMŠO: \_\_\_\_\_  
ID za DDV/davčna številka: \_\_\_\_\_  
(v nadaljevanju: kupec)

## UVODNE UGOTOVITVE

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata, da:

- je prodajalec lastnik nepremičnin z ID znakom parcela 964 2497, parcela 964 2490/14, parcela 964 2498/1, parcela 964 3575, parcela 964 2498/2, parcela 964 2495/1, parcela 964 2494 in parcela 964 2499, v skupni velikosti približno 60.222 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju: predmetne nepremičnine);
- predmetne nepremičnine v naravi predstavljajo travnik, ki se nahaja na območju urejenem z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu OPPN\_26 – Zlati grič (Uradni vestnik MO Velenje, št. 12/25) in imajo status stavbnega zemljišča, v enoti urejanja prostora VE1/188, podrobnejša namenska raba: stanovanjske površine (SS), skladno z lokacijsko informacijo št. 4780-0075/2026, z dne 13. 3. 2026, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe (PRILOGA 1);
- je v teku je parcelacija predmetnih nepremičnin skladno z grafično prilogo (PRILOGA 2), ki je sestavni del te pogodbe. Zaradi navedenega je v tej pogodbi navedena približna skupna površina, dokončna površina nepremičnin bo znana po pravnomočnosti parcelacije, takrat bodo znani tudi ID znaki novo nastalih nepremičnin in bo sklenjen aneks k tej pogodbi;
- je na nepremičninah z ID znakom: parcela 964 2498/1, parcela 964 2498/2 in parcela 964 2499 vknjižena služnostna pravica hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede izgradnje, vzdrževanja in popravil nizkonapetostnega kableskega omrežja za čas, dokler bo navedeno nizkonapetostno kabelsko omrežje stalo na tem zemljišču, v korist Elektro Celje d. d. (ID omejitve 20335859);
- je na nepremičnini z ID znakom: parcela 964 3575 vknjižena služnostna pravica vzdrževanja in obratovanja kanalizacijskega omrežja za odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode v varovalnem pasu 3 m, merjeno 1,5 m od osi voda na vsako stran osi posameznega voda, v korist Občine Šoštanj in Občine Šmartno ob Paki (ID omejitve 24322069);
- je Svet Mestne občine Velenje sprejel Sklep o načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Velenje za leto 2026 (Uradni vestnik MO Velenje, št. 21/25) s katerim je odobril prodajo predmetnih nepremičnin;
- je prodajalec zavezan k spoštovanju Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju: USPDSLS) ter je v skladu z ZSPDSLS-1 in USPDSLS objavil razpis za javno dražbo za prodajo nepremičnin, ki ga je dne ..... objavil na svojih spletnih straneh (www.velenje.si) in izvedel javno dražbo za prodajo predmetnih nepremičnin;

- je kupec s prijavo na javno dražbo in z izborom kupca kot najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje prodaje, navedene v javni dražbi;
- je kupec kot dražitelj v postopku javne dražbe ponudil za predmetne nepremičnine vrednost .....EUR;
- kupec in prodajalec s sklenitvijo te pogodbe in z doseženim soglasjem volj zasledujeta skupen interes, da prodajalec proda in prepusti v last in posest travnik, ki trenutno obsega nepremičnine z ID znakom: parcela 964 2497, parcela 964 2490/14, parcela 964 2498/1, parcela 964 3575, parcela 964 2498/2, parcela 964 2495/1, parcela 964 2494 in parcela 964 2499, v skupni velikosti približno 60.222 m<sup>2</sup>, z namenom izgradnje stanovanjske soseke z zunanjo ureditvijo skladno z OPPN (v nadaljevanju: gradnja), in sicer po sistemu »videno-kupljeno«. Z gradnjo je kupec dolžan začeti najpozneje v roku treh let od nakupa predmetnih nepremičnin ter dokončati gradnjo in pridobiti uporabno dovoljenje skladno z OPPN (gradnja) v roku nadaljnjih šestih let;
- preko nepremičnin z ID znakom: parcela 964 2490/14, parcela 964 2499 in parcela 964 2498/1 poteka vodovod, preko nepremičnin z ID znakom: parcela 964 2498/1, parcela 964 2498/2, parcela 964 2499, parcela 964 2495/1 in parcela 964 2494 poteka elektrovod;
- kupec sam nosi stroške morebitnih prestavitvev infrastrukturnih vodov in izgradnjo nove infrastrukture v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora;
- je Svet Mestne občine Velenje soglašal z besedilom pravnega posla – prodajne pogodbe za prodajo travnika, ki trenutno obsega nepremičnine z ID znakom: parcela 964 2497, parcela 964 2490/14, parcela 964 2498/1, parcela 964 3575, parcela 964 2498/2, parcela 964 2495/1, parcela 964 2494 in parcela 964 2499, v skupni velikosti približno 60.222 m<sup>2</sup>;
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije ni uveljavljal predkupne pravice (V primeru, da Stanovanjski sklad RS ne bo uveljavljal predkupne pravice).

## PREDMET POGODBE

### 2. člen

Prodajalec proda, kupec pa kupi in sprejme v last in posest travnik, ki trenutno obsega nepremičnine z ID znakom: parcela 964 2497, parcela 964 2490/14, parcela 964 2498/1, parcela 964 3575, parcela 964 2498/2, parcela 964 2495/1, parcela 964 2494 in parcela 964 2499, v skupni velikosti približno 60.222 m<sup>2</sup>.

## KUPNINA

### 3. člen

Kupnina za travnik, ki trenutno obsega predmetne nepremičnine znaša \_\_\_\_\_ EUR.  
Znesek 22% DDV znaša \_\_\_\_\_ EUR. Celotna kupnina skupaj z DDV znaša \_\_\_\_\_ EUR.

Varščina v višini \_\_\_\_\_ EUR, ki je bila plačana dne \_\_\_\_\_, se všteje v kupnino, tako da znaša preostanek kupnine za plačilo \_\_\_\_\_ EUR.

Kupec je dolžan poravnati preostanek kupnine v roku tridesetih (30) dni od izstavitve računa na podračun EZR MOV, št: SI56 0133 3010 0018 411. Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina pogodbe. V kolikor je kupec v zamudi s plačilom kupnine, se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

Po pravnomočnosti parcelacije mora kupec v roku 15 dni skleniti aneks k tej prodajni pogodbi, v katerem bo opredeljen ID znak novonastalih nepremičnin, na kateri se nahaja travnik, in točna površina. Morebitna razlika v površini travnika po pravnomočnosti parcelacije na kupnino nima vpliva.

Stroške v zvezi s sklenitvijo in izpolnitvijo te pogodbe, in sicer stroške notarske overitve pogodbe, stroške zemljiškoknjižnega vpisa, deponažo zemljiško knjižnega dovolila za odkupno pravico ter morebitne druge stroške, nastale v zvezi s to pogodbo, plača kupec.

## IZROČITEV NEPREMIČNINE

### 4. člen

Po sklenitvi aneksa, v katerem bo opredeljen ID znak novonastalih nepremičnin in končna površina, ter plačilu celotne kupnine, bo prodajalec kupcu izdal brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo sposobno za vpis lastninske pravice na kupljenih nepremičninah, v korist kupca.

Kupec izjavlja, da si je predmetne nepremičnine ogledal in mu je znano dejansko stanje, zato jih kupuje po načelu »videno-kupljeno«.

Kupec prevzame kupljene nepremičnine v posest z dnem plačila celotne kupnine, v last pa z dnem vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je kupec po plačilu celotne kupnine upravičen samostojno vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na kupljenih nepremičninah.

## OBVEZNOSTI KUPCA

### 5. člen

Kupec se zavezuje začeti z gradnjo najpozneje v roku treh let od nakupa predmetnih nepremičnin ter dokončati gradnjo in pridobiti uporabno dovoljenje skladno z OPPN (gradnja) v roku nadaljnjih šestih letih.

Rok začetka in zaključka gradnje sta bistveni sestavini prodajne pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika, zato se v primeru, da kupec ne začne oziroma ne konča z gradnjo v dogovorjenem roku, pogodba razveže po samem zakonu.

Kot instrument utrditve obveznosti glede roka začetka in zaključka gradnje kot bistvenega elementa te pogodbe, pogodbeni stranki sporazumno dogovorita odkupno pravico, ki daje prodajalcu – odkupnemu upravičencu možnost, da v primeru kršitve obveznosti odkupi predmetne nepremičnine po kupnini, po kateri so bile prodane kupcu in to pravico zavaruje z vpisom v zemljiško knjigo. Brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo sposobno za vpis odkupne pravice na kupljenih nepremičninah, v korist prodajalca, bo sestavni del aneksa, ki bo sklenjen po pravnomočnosti parcelacije, v katerem bo opredeljen ID znak novonastalih nepremičnin in končna površina.

Prodajalec izjavlja, da odkupne pravice ne bo uveljavljal, če bo kupec najkasneje v treh letih od nakupa nepremičnin začel z gradnjo oziroma v nadaljnjih šestih letih dokončal gradnjo na predmetnih nepremičninah in pridobil uporabno dovoljenje skladno z OPPN (gradnja).

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

Za primer uveljavljanja odkupne pravice bo kupec deponiral pri notarju/notarki ....., zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na predmetu pogodbe na prodajalca – odkupnega upravičenca, katerega bo notar/ka izročila prodajalcu – odkupnemu upravičencu pod pogoji, ki bodo določeni v notarskem zapisniku.

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

Rok treh let in nadaljnjih šestih let se lahko izjemoma podaljšata iz objektivnih razlogov, ki so izven sfere kupca. V ta namen se kupec zaveže, da bo po izteku obdobja, zavarovanega z odkupno pravico, izdal prodajalcu novo brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis odkupne pravice, ki daje prodajalcu pravno možnost, da odkupi predmet te pogodbe po ponujeni ceni še za dodatno obdobje, ter v ta namen pri notarju/notarki ..... ponovno deponiral zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice. V tem primeru se za realizacijo odkupne pravice upoštevajo določbe tega člena.

Če odkupna pravica iz kakršnega koli razloga ne bi bila vpisana v zemljiško knjigo in bi kupec pred potekom rokov za začetek ali dokončanje gradnje začel s postopki odtujitve nepremičnin brez predhodnega pisnega obvestila prodajalcu in brez doseženega dogovora glede morebitnega uveljavljanja odkupne pravice, to predstavlja bistveno kršitev obveznosti kupca, je prodajalec upravičen do pogodbene kazni v višini 30 % celotne kupnine. Pogodbeno kazen je dolžan kupec plačati na račun prodajalca v roku 8 dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni. Plačilo pogodbene kazni ne vpliva na pravico prodajalca do uveljavljanja drugih pravnih sredstev.

#### 6. člen

Kupec mora na pisni poziv prodajalca le-temu poročati o poteku gradnje, in sicer v roku 15 dni od prejema poziva. Poročilo mora obsegati natančen opis izvedenih del in dokazila o pridobljeni dokumentaciji. Če kupec poročila ne poda pravočasno ali poda nepopolno poročilo, je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 10.000,00 EUR za vsak začetni teden zamude. Pogodbeno kazen je dolžan kupec plačati na račun prodajalca v roku 8 dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni.

Prodajalec se zavezuje, da bo na pisne vloge, pozive ali druga pisanja kupca, ki se nanašajo na izpolnjevanje pogodbe oziroma na izvrševanje pravic in obveznosti iz nje, odgovoril v roku 15 dni od prejema posamezne vloge ali pisanja.

#### 7. člen

Kupec do dokončanja gradnje stanovanjske soseske z zunanjo ureditvijo ne sme odtujiti predmetnih nepremičnin ali njihovega dela brez predhodnega pisnega soglasja prodajalca. Tudi v primeru danega soglasja kupec ostaja v celoti odgovoren za izpolnitev vseh obveznosti glede izgradnje v dogovorjenih rokih.

Kupec brez predhodnega pisnega soglasja prodajalca ne sme obremeniti predmetnih nepremičnin ali njihovega dela. V primeru kršitve je kupec dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 10 % celotne kupnine. Pogodbeno kazen je dolžan kupec plačati na račun prodajalca v roku 8 dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni. Plačilo pogodbene kazni ne vpliva na pravico prodajalca do uveljavljanja drugih pravnih sredstev.

#### 8. člen

Če kupec ne bo pridobil gradbenega dovoljenja in začel z gradnjo najpozneje v roku treh let od nakupa predmetnih nepremičnin ali dokončal gradnje in pridobil uporabnega dovoljenja skladno z OPPN (gradnja) v roku nadaljnjih šestih let, gre za bistveno kršitev pogodbe. V tem primeru je prodajalec upravičen do razveze pogodbe po samem zakonu, do uveljavitve odkupne pravice in do pogodbene kazni v višini 30% celotne kupnine. Pogodbeno kazen je dolžan kupec plačati na račun prodajalca v roku 8 dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni. Plačilo pogodbene kazni ne vpliva na pravico prodajalca do uveljavljanja odkupne pravice, razveze pogodbe ali drugih pravnih sredstev.

#### 9. člen

Vse obveznosti kupca iz te pogodbe, zlasti glede rokov gradnje, prepovedi odtujitve in obremenitve ter uveljavljanja odkupne pravice, so določene zaradi varovanja javnega interesa

izgradnje stanovanjske soseske ter zavezujejo kupca in vsakega nadaljnjega pridobitelja. Vsako razpolaganje ali obremenitev predmetnih nepremičnin brez predhodnega pisnega soglasja prodajalca predstavlja bistveno kršitev obveznosti kupca in je brez pravnega učinka nasproti prodajalcu. Kupec je dolžan vse obveznosti in omejitve iz te pogodbe v celoti prenesti na vsakega nadaljnjega pridobitelja ter zagotoviti njihovo izrecno vključitev v vsak nadaljnji pravni posel. Ne glede na morebitni prenos lastninske pravice kupec ostaja solidarno in neomejeno odgovoren za izpolnitev vseh obveznosti iz te pogodbe, vključno s pogodbenimi kaznimi.

## KONČNE DOLOČBE

### 10. člen

Odgovorna oseba s strani prodajalca je Branka Gradišnik, skrbnik pogodbe s strani prodajalca je Bojan Lipnik.

Odgovorna oseba s strani kupca je \_\_\_\_\_, skrbnik pogodbe s strani kupca je \_\_\_\_\_.

### 11. člen

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. Če spora na ta način ne bo možno rešiti, si bosta pogodbeni stranki prizadevali rešiti morebitni spor iz te pogodbe z mediacijo in drugimi alternativnimi načini reševanja morebitnega spora. V kolikor to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče. Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta v morebitnem sodnem sporu iz te pogodbe, soglašali s predložitvijo spora v mediacijo.

Pogodba je nična, v kolikor kdo v imenu ali na račun kupca, predstavniku ali posredniku prodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali drugo ravnanje ali opustitev s katerim je prodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku prodajalca, posredniku prodajalca, kupcu ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

### 12. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti sklenjene v pisni obliki, ker so v nasprotnem primeru brez vsakega pravnega učinka.

### 13. člen

Ta pogodba je sestavljena v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec en (1) podpisan izvod, kupec en (1) podpisan izvod, en (1) podpisan izvod pa je namenjen postopkovni izvedbi te pogodbe.

Ta pogodba je sklenjena in začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

V Velenju, dne \_\_\_\_\_

Številka: 4780-0075/2025

**KUPEC:**

**PRODAJALEC:**  
**MESTNA OBČINA VELENJE**  
Peter DERMOL, župan

