

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, DŠ: SI56416245, MŠ: 5879922000,  
ki jo zastopa župan mag. Anton Lavrenčič  
(v nadaljnjem besedilu: »prodajalec«)  
in

---

(v nadaljnjem besedilu: »kupec«)

skleneta naslednjo

## PRODAJNO POGODBO

št. \_\_\_\_\_

### Uvodne določbe

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Vipava izključni lastnik nepremičnin ID znak: parcela 2402 477/9, katastrska občina 2402 LOŽE parcela 477/9 (ID 633496), površine 3.589 m<sup>2</sup>, in ID znak: parcela 2402 477/7 katastrska občina 2402 LOŽE parcela 477/7 (ID 529958), površine 13.504 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju tudi »nepremičnini«);
- da sta nepremičnini nepozidani stavbni zemljišči, s podrobnejšo namensko rabo »SK – površine podeželskega naselja«, v območju podrobne enote urejanja prostora MA9 in MA7, namenjeni gradnji soseske »Nad vinogradi« s pretežno enostanovanjsko gradnjo ter nizko večstanovanjsko gradnjo različnih tipologij;
- da namenska raba nepremičnin izhaja iz Lokacijske informacije št. 3513-63/2025-2 z dne 6.3.2025;
- da za obravnavani enoti urejanja prostora MA9 in MA7, v kateri se nahajata nepremičnini, še ni izdelan občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju »OPPN«), ter da bo moral kupec celotno dokumentacijo za sprejetje OPPN za nepremičnini, ki sta predmet pogodbe, izdelati sam na lastne stroške ter v rokih in pod pogoji iz te pogodbe;
- da bo moral kupec na nepremičninah izvesti gradnjo ter pripraviti OPPN skladno z usmeritvami in zahtevami iz Projektne naloge Stanovanjska soseska »Nad vinogradi«, št. 3503-8/2020-7 z dne 06. 03. 2025, ki je kupcu v celoti poznana;
- da kupec na lastne stroške izvede priključitve na javno infrastrukturo za potrebe nepremičnin ter stroške morebitnih prestavitev in sprememb obstoječih infrastrukturnih vodov in izgradnjo nove infrastrukture v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora ter da mora kupec sam in na lastne stroške pridobiti vsa potrebna soglasja in dovoljenja za izvedbo teh del;
- da je prodajalec dne 24.3.2025 izvedel postopek javnega zbiranja ponudb št. 478-35/2025-3 za prodajo nepremičnin iz prve alineje tega člena, ki je bil objavljen na spletni strani lastnika nepremičnine;
- je kupec s prijavo na javni razpis sprejel pogoje prodaje, navedene v javnem razpisu;

- je bil kupec na razpisu iz prejšnje alineje tega člena s ponujeno kupnino v višini \_\_\_\_\_ EUR brez DDV izbran kot najugodnejši ponudnik, zaradi česar se z njim sklepa ta pogodba;
- da je občinski svet Občine Vipava na 23. redni seji dne 20.3.2025 sprejel sklep, s katerim soglaša z besedilom tega pravnega posla – prodajne pogodbe za prodajo nepremičnin iz prve alineje;
- da se je kupec v celoti seznanil s stanjem nepremičnin in ju kupuje po načelu »videno – kupljeno«,
- da pogodbeni stranki sklepata to pogodbo zaradi prenosa lastninske pravice na nepremičninah iz prve alineje tega člena, pri čemer sta razpisna dokumentacija za javno zbiranje ponudb št. 478-35/2025-3 z dne 24.3.2025 in ponudba kupca z dne \_\_\_\_\_ sestavni del te pogodbe.

## **Predmet pogodbe**

### **2. člen**

Prodajalec Občina Vipava s to pogodbo proda in izroči nepremičnini:

- ID znak: parcela 2402 477/9, katastrska občina 2402 LOŽE parcela 477/9 (ID 633496) in
- ID znak: parcela 2402 477/7 katastrska občina 2402 LOŽE parcela 477/7 (ID 529958), v last kupcu \_\_\_\_\_,

kupec pa ju kupi in prevzame v last, do celote (1/1).

Kupec izjavlja, da si je nepremičnini ogledal in mu je znano pravno in zemljiškoknjižno stanje nepremičnin ter v naravi pozna njuno lego, površino in dejansko stanje. Kupec nepremičnino kupi in prevzame v last in posest po načelu videno – kupljeno, v stanju v kakršnem sta bili na dan objave dokumentacije za izvedbo postopka javnega zbiranja ponudb št. 478-35/2025-3 z dne 24.3.2025 za prodajo nepremičnin iz prve alineje tega člena, ter se odpoveduje vsem morebitnim jamčevalnim zahtevkom po tej pogodbi zoper prodajalca.

Kupec izrecno izjavlja, da je seznanjen z dejstvom, da z nakupom nepremičnin prevzema tudi obveznosti izdelave OPPN za nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe, in to v celoti na njegove stroške. Nadalje kupec izrecno izjavlja, da se bo OPPN in nato gradnja izvajala le skladno z usmeritvami in predlogi oziroma zahtevami iz Projektne naloge Stanovanjska soseska »Nad vinogradi«, št. 3503-8/2020-7 z dne 06. 03. 2025 in skladno s smernicami nosilcev urejanja prostora. Nadalje kupec potrjuje, da bo moral sam in na lastne stroške nepremičnini priključiti na javno infrastrukturo.

Kupec predmetni nepremičnini prevzame v last po plačilu celotne kupnine in s prejemom zemljiškoknjižnega dovolila za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, pri čemer s tem trenutkom prevzame tudi vse stroške in obveznosti, ki zadevajo obe nepremičnin, ki sta predmet te pogodbe.

## Kupnina

### 3. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da kupnina za nepremičnini po tej pogodbi, skladno z izvedenim postopkom javnega zbiranja ponudb, znaša \_\_\_\_\_ EUR. V to kupnino DDV, ki ga plača kupec, ni vključen. Kupnina z vključenim 22% DDV znaša:

\_\_\_\_\_ EUR  
(z besedo: \_\_\_\_\_ evrov \_\_/100).

V kupnino se všteje varščina v znesku \_\_\_\_\_ EUR, ki jo je v postopku javnega zbiranja ponudb dne \_\_\_\_\_ plačal kupec.

Kupec se zaveže preostali del kupnine v znesku \_\_\_\_\_ EUR poravnati v petnajstih (15) dneh od dneva sklenitve te pogodbe, in sicer na transakcijski račun Občine Vipava, številka SI56 0133 6010 0014 675, v enkratnem znesku. V primeru, da kupec navedenega dela kupnine ne poravna v določenem roku, se šteje ta pogodba avtomatično za razdrto, prodajalec pa ima pravico obdržati že vplačano varščino. Kupec se z navedeno pravico prodajalca strinja, kar izrecno potrjuje s podpisom te pogodbe.

Kupnina po tej pogodbi je določena na podlagi podatkov zemljiškega katastra na dan sklenitve te pogodbe. Če bi se po sklenitvi te pogodbe pokazalo, da se dejanska površina nepremičnin razlikuje od površine, navedene v zemljiškem katastru na dan sklenitve te pogodbe, pogodbeni stranki nimata pravice od nasprotne stranke zahtevati zmanjšanja ali povečanja kupnine.

## Zemljiškoknjižno dovolilo

### 4. člen

Prodajalec se zaveže v roku 15 dni od prejema celotne kupnine kupcu izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice, vse upošteva drugi odstavek 48. člena ZSPDSLS-1.

Kupec se zaveže vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v roku 8 dni od prejema overjenega zemljiškoknjižnega dovolila.

Stroške notarske overitve in zemljiškoknjižne izvedbe te pogodbe v celoti krije kupec. Kupec prevzame zemljišča v last in posest z dnem izročitve overjenega izvoda zemljiškoknjižnega dovolila.

V primeru, da vknjižba lastninske pravice po tej pogodbi iz kakršnega koli razloga ne bo mogoča, se pogodbeni stranki zavežeta skleniti aneks k tej pogodbi, ki bo omogočal vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

## **Obveznosti kupca**

### **5. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da kupec do izdelave in sprejema OPPN za območje nepremičnin, ki sta predmet pogodbe, ter dokler ne bo pridobil gradbenega dovoljenja in ne bo začel gradnje skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, nepremičnin, ki sta predmet te pogodbe, ne sme odtujiti ali obremeniti brez soglasja prodajalca.

Če kupec pred izpolnitvijo pogojev iz prejšnjega odstavka nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe, odtuji ali obremeni, je dolžan v roku 15 dni od poziva prodajalca prodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini 300.000,00 EUR, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, prodajalec pa lahko uveljavi tudi odkupno pravico v skladu s to pogodbo.

Kupec je dolžan prodajalca v času prepovedi obremenitve in odtujitve obveščati o vseh morebitnih statusnih spremembah oziroma o lastniških spremembah v družbi, in sicer najkasneje v 15 dneh po nastanku spremembe.

### **6. člen**

Kupec se zavezuje, da bo izdelal OPPN za območje nepremičnin, ki sta predmet pogodbe, ter da bo na nepremičninah, ki sta predmet te pogodbe, zgradil najmanj naslednje objekte:

- 11 samostojnih hiš za enodružinska stanovanja in
- 13 dvojčkov (eno ali večdružinska stanovanja).

Kupec je seznanjen, da lahko na nepremičninah, ki sta predmet te pogodbe, poleg objektov navedenih v prejšnjem odstavku zgradi tudi:

- objekte namenjene oskrbovanim stanovanjem in
- večstanovanjske objekte.

Kupec se zavezuje, da:

- bo v roku 24 mesecev od podpisa te pogodbe na svoje stroške pričel s postopkom izdelave in v celoti izdelal OPPN za območje nepremičnin, ki sta predmet prodaje, ter Občini Vipava predložil popolno dokumentacijo za zaključek postopka sprejema OPPN na občinskem svetu Občine Vipava. V to obveznost sodi tudi izdelava vseh strokovnih podlag in pridobitev mnenj potrebnih za sprejem OPPN;
- bo v roku 24 mesecev po sprejemu odloka o OPPN za nepremičnini, ki sta predmet pogodbe, pridobil gradbeno dovoljenje ter začel z gradnjo soseske;
- bo v roku 24 mesecev po začetku gradnje na svoje stroške nepremičnini, ki sta predmet pogodbe, komunalno opremil ter izvedel priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, kanalizacija, električni vodi, ...), obstoječo javno infrastrukturo po potrebi na svoje stroške prilagodil zahtevam za priključitev ter na svoje stroške zagotovil in zgradil infrastrukturo iz obstoječega javnega omrežja na območje nepremičnin, vse upošteva sprejet OPPN;

- bo v roku 24 mesecev od pričetka gradnje dokončal gradnjo komunalne infrastrukture in pridobil uporabno dovoljenje za vso komunalno infrastrukturo iz prejšnje alineje;
- bo v roku 48 mesecev od pričetka gradnje dokončal gradnjo in pridobil uporabno dovoljenje za vso gradnjo.

Če kupec zamudi z izpolnitvijo obveznosti iz prejšnjega odstavka tega člena, je prodajalcu dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 5.000,00 EUR za vsak mesec zamude, in sicer v roku 5 dni od vročitve vsakokratnega poziva prodajalca.

## 7. člen

Za zavarovanje pogodbenih obveznosti kupca, pogodbeni stranki sporazumno dogovorita odkupno pravico, ki daje prodajalcu kot odkupnemu upravičencu pravico, da lahko v primeru podanih razlogov v skladu s to pogodbo v dogovorjenem roku uresniči odkupno pravico in odkupi nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe, po enaki ceni oziroma kupnini, kot jo je kupec plačal po tej pogodbi, neobrestovano, in to pravico zavaruje z vpisom v zemljiško knjigo. Stranki pogodbe sta soglasni, da v primeru uveljavljanja odkupne pravice kupec ni upravičen do morebitnih stroškov, ki jih je imel v zvezi s pripravo OPPN in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ravno tako kupec ni upravičen do povračil morebitnih vlaganj v nepremičnini, če jih je izvedel do uresničitve odkupne pravice.

Prodajalec lahko odkupno pravico uveljavi v primerih:

- če kupec ali njegov pravni naslednik ne bo najkasneje v roku 24 mesecev od podpisa te pogodbe na svoje stroške izdelal OPPN za območje nepremičnin, ki sta predmet prodaje, pri čemer v sklop navedenega sodi tudi izdelava vseh strokovnih podlag in pridobitev mnenj potrebnih za sprejem OPPN na občinskem svetu Občine Vipava;
- če kupec ali njegov pravni naslednik v roku 24 mesecev od sprejema odloka o OPPN ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja ter začne z gradnjo.

Pogodbeni stranki soglašata, da se na podlagi prvega odstavka tega člena s predmetno pogodbo ustanovi odkupna pravica v korist prodajalca za primer kršitve dogovorjenih obveznosti, za nedoločen čas, pri čemer je na podlagi te pravice prodajalca kupec oziroma vsakokratni lastnik nepremičnin, ki sta predmet te pogodbe, dolžan prodajalcu te prodati na prvi poziv prodajalca, za ceno, ki je enaka neobrestovani kupnini po tej pogodbi (\_\_\_\_\_ EUR neto).

Če se prodajalec odloči za uveljavitev odkupne pravice, sta stranki dolžni skleniti pogodbo v pravnoveljavni obliki, pod pogoji iz dogovorjene odkupne pravice, in sicer v roku 30 dni od poziva prodajalca, sicer mora stranka, ki je za zamudo odgovorna, nasprotni stranki za vsak dan zamude pri sklenitvi pogodbe plačati 1.000,00 EUR pogodbene kazni.

Upošteva je navedeno kupec podaja naslednje zemljiškoknjižno dovolilo:

**Kupec \_\_\_\_\_, EMŠO/matična številka \_\_\_\_\_, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah ID znak: parcela 2402 477/9, katastrska občina 2402 LOŽE parcela 477/9 (ID 633496) in ID znak: parcela 2402 477/7 katastrska občina 2402 LOŽE parcela 477/7 (ID 529958), vknjiži odkupna pravica za nedoločen čas, upošteva je pogoje iz Prodajne pogodbe št \_\_\_\_\_, v korist:**

**Občina Vipava, matična številka 5879922000, Glavni trg 15, Vipava.**

Prodajalec se zavezuje, da bo v primeru pravočasne in popolne izpolnitve vseh obveznosti kupca po tej pogodbi, kupcu izstavil izbrisno dovoljenje za dogovorjeno odkupno pravico, pri čemer kupec nosi vse stroške overitve in izvedbe takega izbrisnega dovoljenja.

### **Skrbniki pogodbe in obveščanje**

#### **8. člen**

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

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

Stranki si bosta medsebojna pisanja vročali na njune naslove, kot izhajajo iz uradnih evidenc. Pogodbeni stranki sta soglasni, da v primeru vročanja izjav v zvezi s to pogodbo po priporočeni pošti velja domneva, da je vročitev opravljena po poteku 5 delovnih dni od dne, ko je priporočena pošiljka s povratnico oddana na pošti.

### **Končne določbe**

#### **9. člen**

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti dogovorjene v obliki pisnega aneksa k tej pogodbi, z izjemo morebitne spremembe skrbništva pogodbe, kjer zadošča pisno obvestilo drugi pogodbeni stranki.

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. Če to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Novi Gorici.

#### **10. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da vse morebitne davke, odmerjene v davčnem postopku na podlagi sklenjene pogodbe, ter stroške v zvezi s sklenitvijo in izpolnitvijo te pogodbe, kot npr.

stroške notarske overitve pogodbe, stroške zemljiškoknjižnega vpisa ter morebitne druge stroške, nastale v zvezi s to pogodbo, plača kupec.

### **11. člen**

V primeru, da je za sklenitev te pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal 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 javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku ali organizaciji iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku,
- je pogodba nična.

Če bi bila ali postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbeni določila. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližje namenu in cilju te pogodbe.

### **12. člen**

Pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec en (1) izvod, kupec (1), en (1) izvod z overjenim podpisom kupca (za namene vknjižbe odkupne pravice) pa je namenjen zemljiškoknjižni izvedbi pogodbe.

Številka:

Datum:

Datum:

Prodajalec:

OBČINA VIPAVA

Mag. Anton Lavrenčič, župan

Kupec: