

VZOREC POGODBE O PRODAJI NEPREMIČNINE
»ZEMLJIŠČE – PARCELA 959 957/4 V ŠOŠTANJU (Cankarjeva cesta)
(Pogodba št. _____)«

ki jo dogovorita in skleneta

TERMoeLEKTRARNA ŠOŠTANJ d.o.o.,

Cesta Lole Ribarja 18, 3325 ŠOŠTANJ,

ki jo zastopa generalni direktor mag. Branko Debeljak,

v nadaljnjem besedilu **"prodajalec ali TEŠ"**.

ID št. za DDV: SI92189903.

Matična številka: 5040388000.

in

IME IN PRIIMEK oz. NAZIV PODJETJA,

Naslov:

v nadaljnjem besedilu **"kupec"**.

Davčna številka ali ID št. za DDV: SI _____.

EMŠO: _____.

kot sledi:

1. UVODNE DOLOČBE

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- da ima prodajalec status gospodarske javne službe na infrastrukturnem področju proizvodnje električne in toplotne energije po Zakonu o prehodnem financiranju pospešenega in pravičnega izstopa iz premoga (Ur. l. RS, št. 109, ZPFPPIP);
- je prodajalec solastnik deleža 336/1261 celotne nepremičnine ID znak parcela 959 957/4, k.o. Šoštanj;
- je lastninska pravica v deležu 336/1261 celote na nepremičnini ID znak: 959 957/4, v zemljiško knjigo vpisana v korist prodajalca te pogodbe in je bremen prosta, pri čemer je predmet prodaje izključno navedeni solastniški delež TEŠ 336/1261 celote;
- gre za funkcionalno zemljišče, ki v naravi predstavlja travnik in se nahaja na Cankarjevi cesti v Šoštanju. Površina zemljišča v solastniškem deležu 336/1261 znaša 336 m²;
- izraz »nepremičnina« v okviru te pogodbe torej ne pomeni celotne nepremičnine, temveč zgolj solastniški delež 336/1261 celotne nepremičnine, ki je predmet prodaje v tem postopku;
- da ima solastnik preostalega deleža nepremičnine, skladno z določbami Stvarnopravnega zakonika (SPZ), predkupno pravico na prodaji solastniškega deleža TEŠ;
- da bo prodajalec pred zaključkom prodaje pisno obvestil solastnika o nameri prodaje in mu omogočil uveljavitev predkupne pravice v zakonsko določenem roku. V primeru, da solastnik ne uveljavlja predkupne pravice, ima Občina Šoštanj, na podlagi lokacijske informacije in v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3), predkupno pravico za nakup solastniškega deleža TEŠ. Prodajalec bo, pred zaključkom prodaje, skladno z zakonom, ustrezno pisno obvestil Občino Šoštanj o možnosti uveljavitve predkupne pravice v zakonsko določenem roku;
- iz namenske rabe na podlagi izdane Lokacijske informacije o namenski rabi zemljišč, št. 351-1/2026-21, izdana dne 09.02.2026 s strani Občine Šoštanj izhaja, da se parcela nahaja na območju stavbnega zemljišča, območje stanovanjskih površin (SS). Občina Šoštanj ima na območju parcel zakonito predkupno pravico;
- želi kupec kupiti predmetno nepremičnino (v nadaljevanju »nepremičnina«) na podlagi oddaje ponudbe z dne _____.

2. PREDMET POGODBE

2.1

Pogodbeni stranki soglašata, da prodajalec proda kupcu nepremičnino, opredeljeno v 1. točki te pogodbe, kupec pa kupi ter vzame v last in posest nepremičnino ter mu bo za to plačal dogovorjeno ceno.

Pogodbeni stranki soglašata, da bo prodajalec kupcu prodal nepremičnino po načelu »videno – kupljeno«, znana mu je lega ter pravno in dejansko stanje nepremičnine.

Kupec izrecno izjavlja, da mu je dejansko stanje nepremičnine poznano in se odpoveduje kakršnim koli zahtevkom iz naslova očitnih ali skritih stvarnih napak na predmetu pogodbe.

Prodajalec izrecno izjavlja in jamči, da je predmetna nepremičnina v njegovi izključni lasti prosta vseh bremen, in da po njemu znanih in dostopnih podatkih, nihče napram predmetni nepremični nima kakršnihkoli stvarno pravnih ali obligacijsko pravnih zahtevkov.

Kupec je že z oddajo ponudbe podal vnaprejšnje soglasje k vsem pridržkom prodajalca iz dokumentacije v zvezi z oddajo razpisne dokumentacije in pogodbe na način, da jih lahko prodajalec enostransko izvede.

3. POGODBENA CENA

3.1

Pogodbeni stranki soglašata, da kupnina za nepremičnino iz 1. člena te pogodbe znaša _____ EUR brez DDV. DDV se obračuna po trenutno veljavni zakonodaji.

Davek na promet nepremičnin ni vključen v ceno in ga kupec plača poleg kupnine.

Pogodbeni stranki soglašata, da je pogodbeni cena fiksna in nespremenljiva.

3.2

Celotno kupnino, zmanjšano za že vplačano varščino, mora kupec poravnati v celoti v enem obroku najkasneje v roku 45 dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe, oziroma po dogovoru med strankama.

Prodajalec bo kupcu izstavil račun, katerega bo kupec poravnal v roku navedenem na računu na TRR: SI56 3500 1000 1650 464 odprt pri BKS Bank AG.

V primeru zamude plačila je kupec dolžan plačati prodajalcu zakonsko predpisane zamudne obresti.

Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina te pogodbe. V primeru, da kupec v tem roku ne plača celotne kupnine, se pogodba šteje za razvezano po samem zakonu. V tem primeru prodajalec kupcu ni dolžan vrniti že plačane varščine.

4. VPIS LASTNINSKE PRAVICE – ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO

Prodajalec Termoelektrarna Šoštanj, d.o.o., Cesta Lole Ribarja 18, 3325 Šoštanj, matična številka 5040388000, na podlagi te pogodbe izrecno in nepogojno dovoljuje vknjižbo lastninske pravice do solastniškega deleža 331/1261 celote nepremičnine ID znak, parcela 959 957/4, k.o. Šoštanj, v korist in na ime kupca:

**tako, da se pri navedenem solastniškem deležu vknjiži lastninska pravica
v korist kupca do celote (1/1)**

5. POGODBENA KAZEN

Pogodbeni stranki soglašata, da bo kupec, v kolikor ne bi izpolnil svojih obveznosti, ki so predmet te pogodbe, v dogovorjenem času ali da bo prodajalec ugotovil, da kupec ni sposoben izvesti obveznosti, ki izhajajo iz te pogodbe, ali da bo prodajalec ugotovil, da kupec izvaja pravice in obveznosti, ki izhajajo iz te pogodbe, na drugačen način, kot je s to pogodbo dogovorjeno, plačal pogodbeno kazen v roku 8 dneh od datuma izstavitve računa.

Pogodbena kazen se plača v višini 50% pogodbene vrednosti.

Kupec je poleg pogodbene kazni dolžan plačati prodajalcu tudi vso odškodnino za škodo, ki bi jo prodajalec imel zaradi kupčevih kršitev obveznosti, katere je prevzel s to pogodbo.

7. VAROVANJE POSLOVNE SKRIVNOSTI

Kupec se s podpisom te listine izrecno zavezuje, da bo kot zaupne varoval kakršnekoli informacije ali dokumente, ki mu bodo razkriti tekom izvrševanja te pogodbe, ki jih bo odkril ali ustvaril sam in se nanašajo na prodajalca in njegovo poslovanje ali na fizične in pravne osebe, ki so s prodajalcem v kakršnikoli zvezi. Zaupnih informacij/dokumentov ne bo v nobenem primeru razkril tretji osebi, razen če da prodajalec izrecno pisno dovolilo za razkritje posamezne informacije.

V kolikor ravna kupec v nasprotju z določili tega člena, je dolžan poravnati vso škodo, ki bi bila posledica kršitve tega določila.

8. PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

Če pri tej pogodbi kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku, posredniku ali podpisniku prodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je prodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, posredniku ali podpisniku pogodbe s strani prodajalca ali s strani druge pogodbene stranke, ali je takšna pridobitev omogočena drugi pogodbeni stranki, je ta pogodba nična.

9. POSLI S ČLANI UPRAVE, NADZORNEGA SVETA, S POSLOVODJI IN PROKURISTI

Kupec s podpisom te pogodbe izjavlja, da v katerikoli fazi sklepanja oz. izvajanja pogodbe ni in ne bo sklepal poslov s člani uprave, nadzornega sveta ter poslovodji in prokuristi družbe ali njihovimi družinskimi člani ter se seznana, da je za te posle v skladu z 270a. členom Zakona o gospodarskih družbah dolžan predhodno obvestiti družbo prodajalca, saj je za sklenitev potrebno soglasje nadzornega sveta oziroma soglasje skupščine, če družba nima nadzornega sveta. Kupec izjavlja, da je seznajen z vsebino tega odstavka pogodbe, z obveznostjo obveščanja in so mu znane posledice, ki iz njega izvirajo, zato soglaša, da posebna pisna izjava kupca o neobstoju navedenih okoliščin ni potrebna oziroma se le-tej odpoveduje.

10. ODGOVORNI OSEBI ZA IZVAJANJE POGODBE

Za lažjo izvedbo te pogodbe sta se pogodbeni stranki dogovorili, da vsaka stranka imenuje odgovorno osebo.

Za vprašanja in za vsa navodila v zvezi z izpolnitvijo te pogodbe se lahko pogodbeni stranki obračata druga na drugo preko odgovornih oseb.

S strani prodajalca se za odgovorno osebo imenuje Valentina Jakopina Rošer (valentina.jakopina-roser@te-sostanj.si).

S strani kupca pa se za odgovorno osebo imenuje _____ (_____).

11. STROŠKI

Vse dajatve, prispevke in stroške v zvezi s prepisom lastništva, (tj. tudi davek na promet z nepremičninami, ki bo odmerjen na podlagi te pogodbe, strošek notarske overitve podpisa prodajalca na pogodbi in stroške prenosa lastništva nepremičnine v zemljiško knjigo) mora v celoti plačati kupec.

Prodajalec bo kupcu po sklenitvi pogodbe in plačilu kupnine izročil original overjene pogodbe, primeren za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni vpis lastninske pravice po tej pogodbi lahko predlaga vsaka od strank, zavezuje pa se jo izvesti kupec, najkasneje v roku 30 dni od izročitve overjene pogodbe in o izvedenem vpisu pisno obvestiti prodajalca.

V kolikor kupec v predpisanem roku ne izvede vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo, lahko vpis prenosa lastninske pravice uredi prodajalec, stroške (notarske overitve podpisa prodajalca na pogodbi in prenosa lastništva nepremičnine v zemljiško knjigo) pa mora v celoti plačati kupec.

S sklenitvijo te pogodbe prevzema kupec vsa javna bremena ter druge stroške vezane na nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, vse dotlej pa ta bremena in stroške nosi prodajalec.

12. KONČNE DOLOČBE

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se lahko izvedejo le v pisni obliki, na enak način kot ta pogodba. Pogodba postane veljavna z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Morebitne spore, izvirajoče iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če se sami ne bosta mogli sporazumeti, je za reševanje spora krajevno pristojno sodišče po legi nepremičnin.

Za to pogodbo se uporablja slovensko pravo.

Kupec mora vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti pri finančnem uradu, na območju katerega nepremičnina leži. Davčna obveznost nastane s sklenitvijo pogodbe, ki je podlaga za prenos nepremičnine.

Pogodba je sestavljena in podpisana v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme en (1) izvod kupec, en (1) izvod prodajalec, en (1) izvod je namenjen za vpis v zemljiško knjigo in ga po zaključenem postopku notarske overitve prejme kupec.

Podpisano dne:

IME IN PRIIMEK oz. NAZIV PODJETJA

Podpisano dne:

TERMOELEKTRARNA ŠOŠTANJ d.o.o.

Generalni direktor:
mag. Branko Debeljak