

VZOREC POGODBE O PRODAJI NEPREMIČNIN - ZEMLJIŠČ Z OBJEKTI V ŠOŠTANJU

(Krona)

(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

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata, 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 lastnik kompleksa stavbnih zemljišč z objekti, ki se nahaja v mestu Šoštanj v neposredni bližini TEŠ in v naravi predstavlja pozidano zemljišče. Kompleks sestavljajo nepremičnine ID znak: parcela 959 1165/2 v izmeri 415 m², parcela 959 1166 v izmeri 203 m² in parcela 959 1167 v izmeri 156 m². (v nadaljevanju »nepremičnine ali smiselno tudi nepremičnina«);
- je predmet prodaje celoten kompleks, vse predmetne nepremičnine v skupnem obsegu 774 m², ter da prodaja posameznih parcel oziroma posameznih delov kompleksa ni mogoča;
- se na nepremičnini ID znak parcela 959 1167 na objektu, stavba ID 959 265, nahaja merilna postaja TEŠ, ki ni predmet prodaje in jo bo prodajalec prestavil na drugo lokacijo po 15. 12. 2026, vendar najkasneje do 15. 1. 2027. Kupec se z navedenim izrecno strinja ter se zavezuje, da bo do izvedbe prestavitve prodajalcu oziroma njegovim izvajalcem omogočal neoviran in nemoten dostop do merilne postaje ter izvedbo vseh potrebnih del za njeno prestavitev, odstranitev, demontažo, montažo in zagon na novi lokaciji. Kupec zaradi obstoja merilne postaje, njenega obratovanja do prestavitve ter zaradi izvajanja vseh aktivnosti, povezanih s prestavitvijo merilne postaje, proti prodajalcu ni upravičen uveljavljati nobenih zahtevkov, vključno, vendar ne omejeno, z zahtevki za znižanje kupnine, povračilo škode, povrnitev stroškov, nadomestilo za uporabo nepremičnine, odškodnino zaradi omejene uporabe nepremičnine, izgubljeni dobiček ali kakršnekoli druge zahtevke iz naslova stvarnih ali pravnih napak oziroma iz katerega koli drugega pravnega naslova;
- 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 vse parcele nahajajo na območju stavbnih zemljišč, na območju stanovanjskih površin (SS);
- 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 ima Občina Šoštanj zakonito predkupno pravico na območju nepremičnin;
- je lastninska pravica na nepremičninah v zemljiško knjigo vpisana v korist prodajalca iz te pogodbe;
- želi kupec kupiti predmetne nepremičnine na podlagi oddaje ponudbe z dne _____.

2. PREDMET POGODBE

2.1

Pogodbeni stranki soglašata, da prodajalec proda kupcu nepremičnine, opredeljene v 1. točki te pogodbe, kot celoten kompleks, v skupni izmeri 774 m², kupec pa kupi ter vzame v last in posest nepremičnine ter mu bo za to plačal dogovorjeno ceno.

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

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

Prodajalec izrecno izjavlja in jamči, da so predmetne nepremičnine v njegovi izključni lasti proste vseh bremen, in da po njemu znanih in dostopnih podatkih, nihče napram predmetnim nepremičninam 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 nepremičnine iz 1. člena te pogodbe znaša _____ EUR brez DDV.

DDV oziroma ostale davčne obveznosti se obračunajo po trenutno veljavni zakonodaji.

Pogodbeni stranki soglašata, da je pogodbena 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, da se v zemljiško knjigo vknjiži lastninska pravica na nepremičninah ID znak, parcela 959 1165/2, 959 1166, 959 1167, vse katastrska občina Šoštanj, v korist in na ime kupca:

do celote (1/1)

5. DRUGE ZAVEZE

Kupec in prodajalec se dodatno dogovorita naslednje, da:

- bo kupec prodajalcu zagotovil ustrezne služnosti ali stavbne pravice, ki bi jih prodajalec potreboval iz naslova obratovanja, delovanja, razvoja in izvedbe projektov na območju TEŠ;
- kupec do TEŠ ne bo uveljavljal nikakršnih zahtevkov iz naslova obratovanja in delovanja TEŠ, ter nadaljnjega razvoja lokacije, oziroma se jim s podpisom pogodbe v celoti odpoveduje;

- prodajalca ne bo oviral pri pridobitvi morebitnih dovoljenj, koncesij, sredstev in podpore, oziroma vse po presoji TEŠ potrebno za izvedbo projektov na območju TEŠ, ter da tudi ne bo na kakršen koli način vplival na odločanja soglasodajalcev;
- bo kupec prodajalcu kot dodatno kupnino za nepremičnine iz 1. člena te pogodbe plačal znesek v višini celotnega čistega izkupička ("dodatno nadomestilo"), če bo vse ali katerokoli od teh nepremičnin dalje prodal ali drugače odsvojil v 5 letih po datumu podpisa te pogodbe.

Kupec se izrecno zaveže zagotoviti, da bodo te zaveze spoštovali tudi njegovi morebitni univerzalni ali singularni pravni nasledniki v zvezi z vsemi ali katerokoli od nepremičnin, ki so predmet prodaje, in vse osebe, ki bi imele pravico uporabe teh nepremičnin ali drugo pravico do posesti teh nepremičnin.

6. 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.

Pogodbeno 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 seznanja, 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 seznanjen 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