**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,(v nadaljevanju: kupec)

in

**Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen,** davčna št.: SI98324390, matična št.:5883091000, ki jo zastopa župan mag. Erik Modic (v nadaljevanju: prodajalec)

sklepata naslednjo

**KUPOPRODAJNO POGODBO**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma soglasno ugotavljata, da:

* je iz zemljiškoknjižnega izpiska razvidno, da je/so nepremičnina/e s parc. št\_\_\_\_\_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ v lasti prodajalca do celote;
* je iz Lokacijske informacije št. \_\_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_\_\_razvidno, da se nepremičnina/e iz prve alineje tega člena nahaja na območju stavbnih zemljišč;
* je prodajalec na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23- ZORR) in v skladu s 13. – 15. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) izvedel javno dražbo, za prodajo nepremičnin na območju obrtne cone v Komnu, ki je bila dne \_\_\_\_\_\_\_\_, objavljena na spletni strani [www.komen.si](http://www.komen.si);
* se ta pogodba sklene na podlagi razpisa javne dražbe iz prejšnje alineje;
* je bila izklicna vrednost za nepremičnino določena v javnem razpisu za javno dražbo in je znašala \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR;
* je kupec v skladu s pogoji javne dražbe nakazal na podračun enotnega zakladniškega računa varščino v znesku\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_EUR, ki se všteje v kupnino po tej pogodbi;
* je kupec kot najugodnejši dražitelj na javni dražbi izklical najvišjo ceno v višini\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR;
* je bil kupec na podlagi dejstev iz prejšnjih alineje pozvan k sklenitvi te prodajne pogodbe;
* si je kupec nepremičnino/e že ogledal, pozna njeno stanje v naravi in jo kupuje po načelu »videno - kupljeno«;
* je nepremičnina vključena v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leto 2025 pod zap. št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* je predmet te pogodbe prodaja in nakup nepremičnine s parc. št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ k.o. 2412 \_\_\_\_\_\_\_ do celote.

2. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da prodajalec kupcu proda ter izroči v last in posest, kupec pa kupi in prevzame od prodajalca nepremičnino s parc. št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_\_\_ v skupni izmeri \_\_\_\_m2, z dnem vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

3. člen

Kupec se zaveže prodajalcu za nepremičnino/e iz predhodnega člena te pogodbe plačati kupnino v višini \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR 00/100) brez DDV oziroma \_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR z DDV (z besedo: \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR 00/100).

Kupec je dne \_\_\_\_\_\_\_ vplačal varščino v višini \_\_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_EUR 00/100), katera se mu vračuna v kupnino.

Kupec je dolžan plačati prodajalcu razliko kupnine v roku 8 (osem) dni po izstavitvi računa, ki ga prodajalec izstavi na podlagi sklenjene pogodbe.

Rok plačila kupnine je bistvena sestavina pogodbe, kar pomeni, da je ta pogodba razvezana po samem zakonu, če kupec ne plača kupnine v tem roku.

Kupec je dolžan plačati kupnino prodajalcu na EZR Občine Komen IBAN SI56 0124 9010 0006 231, BIC BSLJSI2X.

Šteje se, da je kupnina plačana na dan, ko prispe nakazilo na račun prodajalca.

V primeru, da kupec svoje obveznosti ne izpolni in se pogodba razveže, je dolžan prodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini vplačane varščine.

**Odkupna pravica prodajalca**

4. člen

Kupec je dolžan v roku petih let od sklenitve te pogodbe pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo stavbe (skladno s prostorskimi akti občine) na nepremičnini/ah, ki je/so predmet te pogodbe, prav tako pa v roku petih let od sklenitve te pogodbe, nepremičnin/e, brez izrecnega predhodnega soglasja občine, ne sme prodati.

Dogovorjeni končni rok za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja in prepoved odtujitve (brez izrecnega predhodnega soglasja občine) sta bistvena sestavine te pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631; v nadaljevanju: OZ).

Prodajalec izjavlja, da odkupne pravice ne bo uveljavljal, če kupec najkasneje v roku petih let in šestih mesecev od sklenitve predmetne pogodbe, nepremičnine ne bo prodal oziroma kako drugače na njej prenesel lastninsko pravico na drug subjekt (brez izrecnega predhodnega soglasja občine) oziroma, da odkupne pravice ne bo uveljavljal, če bo kupec v istem roku (pet let in šest mesecev od sklenitve pogodbe) pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo stavbe (skladno s prostorskimi akti občine) na nepremičnini/ah, ki je/so predmet te pogodbe. Kupec izpolnitev pogoja pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja izkaže tako, da občini predloži kopijo navedene upravne odločbe in na njej klavzulo pravnomočnosti.

5. člen

**Zemljiškoknjižno dovolilo za odkupno pravico:**

Kupec \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (naziv, naslov, kraj), MŠ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri nepremičninah - parc. št. ………………. k.o. …………………….. z ID znakom parcela …………………….. (ID ……………….), vknjiži odkupna pravica za odkupno ceno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, za obdobje 5 (petih) let in šestih mesecev od sklenitve (te) pogodbe, v korist:

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, matična številka: 5883091000.

**Zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na Občino Komen v primeru uveljavljanja odkupne pravice:**

Kupec \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (naziv, naslov, kraj), MŠ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri nepremičninah - parc. št. ………………. k.o. …………………….. z ID znakom parcela …………………….. (ID ……………….), vknjiži lastninska pravica, v korist:

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, matična številka: 5883091000.

6. člen

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

***Vse stroške prenosa lastninske pravice iz uveljavljanja odkupne pravice nosi kupec oziroma lastnik nepremičnine.***

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

7. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini izda prodajalec kupcu po plačilu celotne kupnine.

Predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, na podlagi te pogodbe predlaga kupec.

8. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da 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 iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je nična.

9. člen

Skrbnik pogodbe na strani prodajalca je mag. Katja Mulič.

10. člen

Kupec je dolžan poleg kupnine plačati še pripadajoči davek, stroške notarske overitve te pogodbe ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča**.**

Kupec prevzame vse stroške v zvezi z lastništvom in uporabo nepremičnine z dnem plačila kupnine.

8. člen

Vse morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe prodajalec in kupec dogovorita in uredita z aneksom k tej pogodbi.

9. člen

Morebitni spori iz te pogodbe se rešujejo sporazumno, v nasprotnem primeru, je za reševanje krajevno pristojno sodišče.

10. člen

Pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

S podpisom te pogodbe se šteje, da je kupec seznanjen z vsemi pogoji za prodajo nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, kot tudi, da je seznanjen z vsemi obveznostmi, ki iz nje izhajajo.

11. člen

Pogodba je sestavljena v štirih izvodih, od katerih je en izvod za kupca, en izvod za prodajalca, dva izvoda pa sta namenjena za realizacijo te pogodbe.

Številka: 478-16/2025-

Datum podpisa: Datum podpisa:

**Kupec: Prodajalec:**

Občina Komen

župan

mag. Erik Modic