

**JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o.,**  
**Mariborska cesta 3, 2360 Radlje ob Dravi,**  
**matična št.: 5068002000, davčna št.: SI 64562999,**  
ki ga zastopa direktorica dr. Brigita Altenbaher

(v nadaljevanju prodajalec)

in

---

---

---

---

(v nadaljevanju kupec)

dogovorita in skleneta naslednjo

## **PRODAJNO POGODBO**

### **1. člen (uvodne ugotovitve)**

Pogodbene stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata, da:

- je prodajalec lastnik nepremičnine, stanovanjske enote št. 7 na naslovu Partizanska ulica 2, 2360 Radlje ob Dravi, ID znak: del stavbe 804-596-41, neto tlorisne površine 32,3 m<sup>2</sup>, kar vse izhaja iz rednega izpisa iz zemljiške knjige z dne .... 2026, podatkov Katastra nepremičnin pri GURS in kar potrjuje prodajalec s podpisom te pogodbe,
- je prodajalec za prodajo nepremičnine, kot je opredeljena v prvi alineji tega odstavka, dne .... 2026 na ... objavil razpis: »1. JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE – STANOVANJE NA NASLOVU PARTIZANSKA ULICA 2, RADLJE OB DRAVI«,
- se prodaja po tej pogodbi izvaja kot prodaja premoženja po postopkih iz 49. in 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju: Uredba),
- je kupec v postopku javnega zbiranja ponudb pravočasno in v skladu z razpisnimi pogoji plačal varščino v skupnem znesku ... EUR, ki šteje za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe in se vračuna v kupnino,
- je prodajalec za prodajno nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, pridobil vsa potrebna soglasja organov upravljanja prodajalca in ustanovitelja, zlasti soglasje Nadzornega sveta št. 3-6/2025 z dne 20.10.2026, ter da je nepremičnina vključena v Poslovni načrt podjetja, za leto 2026;
- je kupec v postopku javnega zbiranja ponudb na podlagi prodajalčevega razpisa za nepremično premoženje iz 1. alineje podal najugodnejšo ponudbo za kupnino v višini ... EUR (brez davkov) ter bil izbran kot najugodnejši ponudnik,

- kupec ni oseba iz sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1, kar kupec s podpisom te pogodbe izrecno izjavlja in potrjuje, da ni ovir za sklenitev predmetne pogodbe, pri čemer je izjava ponudnika ob upoštevanju 51. člena ZSPDSLS-1 kot del te pogodbe slednji tudi priložena,
- je pred objavo razpisa prodajalec od pooblaščenega sodnega cenilca pridobil oceno vrednosti prodajnega predmeta, pri čemer je cenilec ugotovil, da gradbeno in uporabno dovoljenje nista zabeležena v javnih evidencah, ob oceni vrednosti pa je bilo upoštevano, da objekt ni očitno neskladen z gradbeno zakonodajo – glede na tip in starost objekta je cenilec domneval, da tudi ni nelegalen, zaradi česar stranki sporazumno ugotavljata, kupec pa potrjuje, da je seznanjen z dejstvom, da ni podatka o tem, ali je za objekt na naslovu Partizanska ulica 2, 2360 Radlje ob Dravi, izdano gradbeno ter uporabno dovoljenje,
- je kupec seznanjen z dejstvom, da je nepremičnina ob sklenitvi te pogodbe zasedena z najemnikom na podlagi najemne pogodbe za neprofitno stanovanje, sklenjene za nedoločen čas dne 14.1.2004, in da se zanjo obračunava neprofitna najemnina, pri čemer kupec izrecno izjavlja, da je seznanjen z navedenim najemnim razmerjem in njegovo vsebino ter prevzema vse obveznosti v zvezi z navedenim, hkrati pa potrjuje, da je seznanjen, da najemnega razmerja ne more odpovedati zaradi sklenitve te pogodbe,
- je bila za posamezni del izdelana energetska izkaznica št. 2026-842-198-137466, ki velja do 10.6.2036,
- je kupec \_\_\_\_\_ državljan oz. je pravna oseba registrirana v državi: \_\_\_\_\_.
- iz vpogleda v Vpisnik zadev v postopkih zaradi insolventnosti VS RS na dan podpisa pogodbe izhaja, da se v času sklenitve tega pravnega posla zoper pogodbeni stranki ne vodi noben postopek v smislu določb Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP).

## 2. člen (predmet pogodbe)

S to pogodbo prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnino: **stanovanjsko enoto št. 7 na naslovu Partizanska ulica 2, 2360 Radlje ob Dravi, ID znak: del stavbe 804-596-41.**

## 3. člen (kupnina)

Kupnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe znaša ... EUR.

Kupec je v znamenje sklenitve te pogodbe že plačal varščino v višini ... EUR, ki se s podpisom te pogodbe šteje za plačilo are ter se ob izpolnitvi vseh obveznosti po tej pogodbi vračuna v kupnino kot prvi obrok kupnine. Posledično je kupec dolžan plačati še preostanek kupnine v znesku ... EUR.

Kupec je dolžan preostanek kupnine iz prejšnjega odstavka plačati z nakazilom na transakcijski račun prodajalca, št. SI56 6000 0000 0439 093, odprt pri LON d.d., Kranj, sklic: SI12-231000 in sicer najkasneje v roku 15 dni od sklenitve te prodajne pogodbe. Rok za plačilo kupnine prične teči naslednji dan po podpisu pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

Če zamuda kupca s plačilom preostalega dela kupnine traja več kot 15 dni, lahko prodajalec odstopi od te pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodaten rok za plačilo kupnine. V tem primeru velja, da je ta pogodba razvezana naslednji delovni dan po dnevu, ko prodajalec kupcu ob upoštevanju določil te pogodbe pošlje odstopno izjavo.

Če je ta pogodba razvezana zaradi kupčeve neizpolnitve obveznosti plačati preostali del kupnine ali zaradi drugih vzrokov, ki izvirajo iz sfere kupca, ara velja za pogodbeno kazen za neizpolnitev in jo prodajalec obdrži.

**4. člen**  
**(davščine in prispevki)**

Kupnina za nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, se v skladu z razpisnimi pogoji javnega zbiranja ponudb, v okviru katere je bil kupec izbran kot najugodnejši ponudnik, poveča za pripadajoče davščine in prispevke v skladu z veljavnimi predpisi, pri čemer vse dajatve v tej zvezi bremenijo kupca.

Kupec fizična oseba se zavezuje, da bo po prodajalčevi priglasitvi prodajne pogodbe pri Finančni upravi Republike Slovenije (FURS) na podlagi prejete odločbe v zakonsko predpisanem roku neposredno na račun FURS plačal 2 % davek na promet nepremičnin (v predvidenem znesku ...,00 EUR upoštevajoč 2 % davek od davčne osnove ... EUR, v primeru višje odmerjenega davka s strani FURS pa v ustrezno višjem znesku) ter po plačilu davka v roku za plačilo kupnine iz 3. člena te pogodbe prodajalcu posredoval potrdilo o plačilu navedenih davčnih obveznosti, skupaj z izvornikom prodajne pogodbe s potrdilom FURS o plačanem davku na promet nepremičnin.

Kupec mora pravočasno plačati tudi morebitne druge davke ali javne dajatve ter takse, in sicer najkasneje v roku, ki je določen za plačilo kupnine ali v roku, ki ga določi v odločbi pristojni organ, kar nastopi prej. Davke in druge javne dajatve ter takse mora kupec plačati neposredno na račun upravičenega organa in prodajalcu predložiti potrdilo o plačilu, razen če prodajalec kupcu sporoči, da mora znesek davka plačati neposredno njemu.

**5. člen**  
**(zemljiškoknjžno dovolilo)**

Prodajalec  
**JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o.,**  
**Mariborska cesta 3, 2360 Radlje ob Dravi,**  
**matična št.: 5068002000, davčna št.: SI 64562999,**

izrecno in nepogojno dovoljuje,

da se pri njemu do celote (1/1) lastni nepremičnini ID ZNAK:

**del stavbe 804-596-41**

vknjiži lastninska pravica v korist in na ime osebe:

---

---

---

---

do celote (1/1).

**6. člen**  
**(overitev podpisa in prenos lastninske pravice)**

Prodajalec se zaveže, da bo najkasneje v roku 5 delovnih dni od trenutka, ko bo prejel original prodajne pogodbe s potrdilom FURS, da je bil davek plačan, ter ob pogoju, da je bila kupnina plačana v rokih in pod pogoji te prodajne pogodbe, overil podpis na predmetni prodajni pogodbi.

Stranke so sporazumne in kupec notarja pooblašča, da ob prejemu prodajne pogodbe s potrdilom FURS ter overjenim podpisom vloži zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na nepremičnini s prodajalca na kupca.

#### **7. člen (izročitev nepremičnine v posest)**

Nepremičnina je oddana v najem, zato kupec z dnem pridobitve lastninske pravice vstopi v pravni položaj najemodajalca z vsemi pravicami in obveznostmi po obstoječi najemni pogodbi in potrjuje, da je seznanjen, da najemnega razmerja ni mogoče odpovedati zaradi sklenitve te pogodbe. Neposredno posest nad nepremičnino izvršuje najemnik.

Stranki soglašata, da se zaradi zasedenosti nepremičnine ne opravi izročitev neposredne (fizične) posesti niti izročitev ključev. Prodajalec izroči nepremičnino kupcu v posest tako, da z dnem učinkovanja vpisa lastninske pravice kupca v zemljiško knjigo nanj preide položaj najemodajalca po obstoječi najemni pogodbi. S tem kupec pridobi posredno lastniško posest nepremičnine, ki jo izvršuje prek najemnika.

Prodajalec preda kupcu kopijo najemne pogodbe z dne 14.1.2004, podatke o najemniku ter informacijo o morebitnih zapadlih neplačanih obveznostih najemnika, v kolikor so te prodajalcu dostopne. Kupec se zavezuje, da bo o spremembi lastništva obvestil upravnika skladno s 17. členom Stanovanjskega zakona ter o tem obvestil najemnika.

Stranki ob izročitvi sestavita primopredajni zapisnik o stanju nepremičnine in najemnega razmerja, pri čemer pa se šteje, da z dnem učinkovanja vpisa lastninske pravice kupca v zemljiško knjigo preidejo na kupca pravica do najemnine ter javna in druga bremena in nevarnost naključnega uničenja oziroma poškodovanja, kolikor ta pogodba ne določa drugače.

Kupec se zavezuje sam kriti stroške prevzema nepremičnine, ki je predmet prodaje, in s prevzemom povezanih aktivnosti.

#### **8. člen (izključitev odgovornosti prodajalca)**

V skladu z razpisnimi pogoji prodajalec za nepremično premoženje, ki je predmet te prodajne pogodbe, ne daje nikakršnih jamstev, saj se nepremično premoženje prodaja po načelu »videno-kupljeno«.

Prodajalec ne odgovarja za pravne in stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje.

#### **9. člen (stroški)**

Kupec v skladu s prodajalčevimi pravili in pogoji javnega zbiranja ponudb, v okviru katere je bil najugodnejši dražitelj, plača vse stroške v zvezi s prenosom lastninske pravice predmetne nepremičnine, vključno s stroškom overitve podpisa prodajalca ter morebitnimi stroški vknjižbe lastninske pravice.

#### **10. člen (protikorupcijska klavzula)**

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 nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku zastopniku, posredniku;

je nična.

#### **11. člen (obvestila in izjave)**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da si bosta vsa medsebojna obvestila in izjave, ki bi se nanašala na izpolnjevanje pravic in obveznosti po tej pogodbi, poslali z elektronsko pošto in jih sprejemali, in sicer:

- prodajalec na elektronskem naslovu: tadeja.brajnik@jkg-radlje.si,
- kupec na elektronskem naslovu: \_\_\_\_\_.

Velja, da je druga pogodbeni stranka prejela izjavo ali obvestilo pogodbene stranke naslednji delovni dan po dnevu, ko je pogodbeni stranka poslala svojo izjavo ali obvestilo na elektronski naslov druge pogodbene stranke iz prvega odstavka tega člena.

#### **12. člen (reševanje sporov)**

Vse morebitne spore, nastale v zvezi s to pogodbo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V kolikor sporazumna rešitev ne bi bila mogoča, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče glede na lego nepremičnine.

#### **13. člen (uporaba prava)**

Za pravna razmerja iz te pogodbe se uporablja slovensko pravo.

#### **14. člen (končna določba)**

Ta pogodba stoji v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in je napisana v štirih enakih izvodih, za vsako stranko po en izvod, en izvod za FURS in en izvod kot izvirnik, ki ga prodajalec izroči kupcu ob podpisu pogodbe in je namenjen izpolnitvi kupčevih obveznosti po 2. odstavku 4. člena.

Prodajalec:  
**JAVNO KOMUNALNO PODJETJE  
RADLJE OB DRAVI d.o.o.**  
direktorica dr. Brigita Altenbaher

Kupec:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_