



## OBČINA RADOVLJICA ŽUPAN

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84  
[www.radovljica.si](http://www.radovljica.si), e-naslov: [obcina.radovljica@radovljica.si](mailto:obcina.radovljica@radovljica.si)

Datum: 11.3.2019

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RADOVLJICA

**Zadeva: SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA  
(PRODAJNE POGODBE) ZA PRODAJO ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU  
GRAMOZNICE GRABEN**

V skladu s petim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 in 79/18) vam pošiljam v obravnavo

**SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA (PRODAJNE  
POGODBE) ZA PRODAJO ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU GRAMOZNICE GRABEN**

V skladu z 90. členom poslovnika bodo kot poročevalci na seji sveta sodelovali:

- Dominik Skumavec, vodja Referata za gospodarjenje z nepremičninami,
- Tanja Geltar, višja svetovalka za gospodarjenje z nepremičninami,
- Staša Čelik Janša, vodja Referata za okolje in prostor.

### **PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Radovljica daje soglasje k osnutku besedila pravnega posla (prodajne pogodbe) za prodajo zemljišč na območju gramoznice Graben.**



**Ciril Globočnik l.r.  
ŽUPAN**

## PRODAJNA POGODBA (OSNUTEK)

ki jo dogovorita in skleneta:

OBČINA RADOVLJICA, Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, ki jo zastopa župan Ciril Globočnik, matična številka 5883466000, ID številka za DDV SI 67759076, kot prodajalka,  
in

Uspeli dražitelj, naslov: \_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, ID številka za DDV \_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_, kot kupec,  
kakor sledi:

### UVODNE UGOTOVITVE

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalka do celote zemljiškoknjižna lastnica naslednjih nepremičnin: parc. št. 758/1, parc. št. 758/2, parc. št. 758/4, parc. št. 759/1, parc. št. 760/1, parc. št. 761/5, parc. št. 764/5, parc. št. 767/7, parc. št. 768/1 in parc. št. 769/3, vse k.o. 2157 – Predtrg, ki v naravi predstavljajo kompleks zemljišč na območju gramoznice Graben v skupni izmeri 57.479 m<sup>2</sup>,
- da se zemljišča nahajajo v območju proizvodnih površin RA 80 – gramoznica Graben, za katerega je bil 24.9.2014 sprejet Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje proizvodnih površin RA80 – gramoznica Graben (DN UO, št. 191/14, OPPN),
- da so zemljišča, ki so predmet prodaje, navedena v prvi alineji tega člena in so komunalno neopremljena,
- da so zemljišča, ki so navedena v prvi alineji tega člena, prosta vseh bremen, razen zemljišča s parc. št. 764/5, k.o. 2157 – Predtrg, kjer je vpisanih 6 nepravil stvarnih služnosti na podlagi Pogodbe o služnosti z dne 17.6.2008, kjer je dogovorjena služnostna pravica izgradnje in vzdrževanja VN električnega kabla v dolžini 12 m in širini 1 m (ID omejitve 11129627, ID omejitve 11129628, ID omejitve 11129629, ID omejitve 11129630, ID omejitve 11129631 in ID omejitve 16149445), kar pa ne vpliva na sklenitev te prodajne pogodbe,
- da je Občinski svet Občine Radovljica skladno s petim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) na svoji \_\_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ izdal soglasje k osnutku besedila tega pravnega posla, ki je priloga št. 1 te prodajne pogodbe,
- da se je za prodajo zemljišč skladno z določili ZSPDSLS-1 in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018) dne \_\_\_\_\_ v prostorih Občine Radovljica izvedla javna dražba (javni razpis za izvedbo javne dražbe je bil objavljen na spletni strani Občine Radovljica dne \_\_\_\_\_),

- da je bila izklicna cena v postopku javne dražbe nepremičnin določena na podlagi ocenjene tržne vrednosti nepremičnin v Poročilu o oceni vrednosti nepremičninskih pravic na zemljiščih z dne 20.1.2019, ki ga je izdelal sodni cenilec za gradbeništvo, gradbene objekte in stavbna zemljišča Viljem Hof, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine Licenca SICGRAS št GR 024,
- da je kupec skladno z osmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1 pred sklenitvijo prodajne pogodbe podal pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 50. člena ZSPDSLS-1,
- da je kupcu predmet prodaje v celoti znan in zemljišča kupuje v videnem stanju, po načelu »videno-kupljeno«,
- da so navedena zemljišča uvrščena v Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Radovljica za leto 2019.

## **PREDMET PRODAJE**

### **2. člen**

Prodajalka proda, kupec pa pod pogoji iz te prodajne pogodbe kupi naslednje nepremičnine:

- parc. št. 758/1, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 5.107 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 758/1),
- parc. št. 758/2, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 4.384 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 758/2),
- parc. št. 758/4, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 1.279 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 758/4)
- parc. št. 759/1, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 10.706 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 759/1)
- parc. št. 760/1, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 10.053 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 760/1)
- parc. št. 761/5, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 5.157 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 761/5)
- parc. št. 764/5, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 9 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 764/5)
- parc. št. 767/7, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 236 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 767/7)
- parc. št. 768/1, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 6.332 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 768/1)
- parc. št. 769/3, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 5.214 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 769/3)
- parc. št. 769/4, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 5.980 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 769/4)
- parc. št. 761/6, k.o. 2157 – Predtrg, v izmeri 3.022 m<sup>2</sup> (ID znak nepremičnine 2157 761/6).

Površina vseh zemljišč, ki so predmet prodaje, znaša 57.479 m<sup>2</sup>.

Priloga št. 2 te prodajne pogodbe je grafična priloga, na kateri so označena zemljišča, ki so zgoraj navedena in so predmet prodaje.

## VIŠINA KUPNINE, NAČIN PLAČILA

### 3. člen

Kupnina za nepremičnine – zemljišča, navedena v 2. členu te prodajne pogodbe, je bila dosežena v postopku javne dražbe, na kateri je sodeloval kupec kot dražitelj, pri čemer je bilo dne \_\_\_\_\_ v prostorih Občine Radovljica ugotovljeno, da je kupec kot uspeli dražitelj ponudil odkup nepremičnine po ceni, ki je višja / enaka kot izhodiščna cena nepremičnin in znaša:

\_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ EUR)

Navedena kupnina ne vsebuje 22% davka na dodano vrednost (DDV), ki ga plača kupec.

Kupnina z vključenim 22 % DDV tako znaša:

\_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ EUR)

Kupnino bo kupec poravnal na naslednji način:

- prvi del kupnine v višini \_\_\_\_\_ EUR je bil dne \_\_\_\_\_ že nakazan na transakcijski račun prodajalke Občine Radovljica, in sicer kot varščina v postopku javne dražbe;
- drugi del kupnine v višini \_\_\_\_\_ EUR bo kupec poravnal najkasneje v roku 30 dni po izdaji računa na transakcijski račun prodajalke Občine Radovljica, št. SI 56 0130 2010 0007 805.

Račun za plačilo kupnine bo s strani prodajalke izdan najkasneje v 15 (petnajstih) dneh po sklenitvi te prodajne pogodbe.

Plačilo celotne kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina pogodbe.

Z dnem plačila celotne kupnine se šteje, da zemljišča preidejo v lastniško posest kupca.

Če celotna kupnina ni plačana v dogovorjenem roku, se pogodba avtomatsko razdre, že plačan del kupnine pa se brez obresti vrne kupcu, zmanjšano za stroške postopka prodaje in sestave te prodajne pogodbe.

## ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

### 4. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah - zemljiščih, ki so predmet te prodajne pogodbe v zemljiško knjigo, ni sestavni del te pogodbe in bo kupcu izročen po prejemu celotne kupnine.

Prodajalka bo po sklenitvi prodajne pogodbe na zahtevo kupca in na njegove stroške overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice deponirala pri notarju z navodilom, da ga po plačilu celotne kupnine (kar se preveri pri prodajalki) izroči kupcu.

## **STROŠKI**

### **5. člen**

Z dnem sklenitve te prodajne pogodbe kupec prevzema vse davke, druge stroške in javne dajatve v zvezi z nepremičninami, ki so predmet prodaje.

Stroške sestave te prodajne pogodbe, zemljiškoknjižnega dovolila in overitve podpisa župana na zemljiškoknjižnem dovolilu nosi prodajalka, vse ostale stroške v zvezi s to prodajno pogodbo pa kupec (stroške DDV, morebitni strošek deponiranja zemljiškoknjižnega dovolila, vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo...).

## **SKRBNIKI PRAVNEGA POSLA**

### **6. člen**

Skrbnik te prodajne pogodbe na strani prodajalke je \_\_\_\_\_.

Skrbnik te prodajne pogodbe na strani kupca je \_\_\_\_\_.

## **PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA**

### **7. člen**

Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni z določili Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije, kjer je med drugim določeno, da je pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije javnega sektorja obljubi ali dá kakšno dovoljeno korist za pridobitev posla, 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 organizacij iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, nična.

## **KONČNE DOLOČBE**

### **8. člen**

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, je za reševanje sporov, nastalih iz te pogodbe, pristojno sodišče po legi nepremičnin, ki so predmet te prodajne pogodbe.

### **9. člen**

Priloge te prodajne pogodbe so:

Priloga št. 1: Soglasje Občinskega sveta Občine Radovljica k osnutku besedila pravnega posla (prodajne pogodbe) za prodajo zemljišč na območju gramoznice Graben.

Priloga št. 2: Grafična priloga, kjer so označena zemljišča, ki so predmet prodaje.

### **10. člen**

Prodajna pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Prodajna pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka dobi 2 (dva) izvoda.

Radovljica, dne

\_\_\_\_\_, dne

Prodajalka:

OBČINA RADOVLJICA

Ciril Globočnik, župan

Kupec:

Uspeli dražitelj





**OBČINA RADOVLJICA**  
**OBČINSKA UPRAVA**

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84  
[www.radovljica.si](http://www.radovljica.si), e-naslov: [obcina.radovljica@radovljica.si](mailto:obcina.radovljica@radovljica.si)

Datum: 11.3.2019

**O B R A Z L O Ž I T E V**

**SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA (PRODAJNE  
POGODBE) ZA PRODAJO ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU GRAMOZNICE GRABEN**

**1. Zakonska podlaga**

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDLS-1 )

**2. Obrazložitev**

Občinski svet je na 16. redni seji dne 26.10.2016 sprejel Investicijski elaborat vzpostavitve lesno predelovalnega centra Radovljica – Predinvesticijska zasnova, na 17. redni seji dne 21.12.2016 pa Odlok o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta vzpostavitve lesno predelovalnega centra Radovljica – LPC Radovljica.

V letu 2017 je bil objavljen razpis, na podlagi katerega bi občina izbrala zasebnega partnerja za statusno javno-zasebno partnerstvo. Namen statusnega javno-zasebnega partnerstva je bila ustanovitev skupne družbe, katere namen bi bil vzpostavitev lesno-predelovalnega centra Radovljica na območju gramoznice Graben. Na razpis ni bilo prejetih prijav, zato je občinski svet sprejel Odlok o razveljavitvi Odloka o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta vzpostavitve lesno predelovalnega centra Radovljica – LPC Radovljica.

Občina je nato začela s postopki za prodajo zemljišča, saj je ocenila, da bodo zasebni investitorji za naložbo v lesno predelovalni center bolj zainteresirani, če bodo gradili na svojem zemljišču kot v sodelovanju z občino kot družbenikom oz. javnim partnerjem. V letu 2018 sta bili objavljeni dve javni dražbi za prodajo zemljišč, obe pa sta bili neuspešni. Na podlagi tega smo ocenili, da zasebni interes za vzpostavitev lesno predelovalnega centra ne obstoji več.

To je vodilo k odločitvi, da se začne s postopki prodaje zemljišča, ki potencialnemu investitorju ne bi pogojevali vzpostavitve lesno predelovalnega centra, ampak bi mu omogočili vzpostavitev drugačne oblike dejavnosti. V tem primeru dopuščamo tudi možnost spremembe prostorskega akta. Ker brez lesno predelovalnega centra tudi sistem daljinskega ogrevanja na lesno biomaso, ki je bil načrtovan neposredno ob lesno predelovalnem centru, ne bi dosegel pričakovanih učinkov, smo se odločili za prodajo celotne površine zemljišč.



Sprejem novega ZSPDSLS-1 iz leta 2018 je uvedel pomembno novost. Peti odstavek 29. člena ZSPDSLS-1 po novem določa, da je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 EUR, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Za zemljišča na območju gramoznice Graben, ki bodo predmet prodaje, je bilo izdelano Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic na zemljiščih z dne 20.1.2019, ki izkazuje, da znaša tržna vrednost vseh zemljišč 1.465.714,50 EUR oziroma 25,50 EUR/m<sup>2</sup>, zato je potrebno pred javno objavo izvedbe postopka pridobiti soglasje občinskega sveta. Če bo prodaja zemljišč v postopku javne dražbe prvič neuspešna, se lahko izvede ponovni postopek javne dražbe, v katerem se izklicna vrednost zemljišč zniža za največ 30% izklicne vrednosti iz prvega postopka javne dražbe, ki ni bil uspešen. Pridobljeno soglasje občinskega sveta k osnutku besedila pravnega posla (prodajne pogodbe) velja tudi v primeru morebitne ponovitve javne dražbe zaradi neuspeha v prvem postopku.

### 3. Finančne posledice

Če bo prodaja zemljišč na območju gramoznice Graben z javno dražbo uspešno zaključena, bo Občina Radovljica prejela plačilo kupnine, višina katere je odvisna od uspešnosti javne dražbe.

Pripravila:

Tanja Geltar, višja svetovalka  
za gospodarjenje z nepremičninami



**Alenka Langus l.r.**  
**Direktorica občinske uprave**