

**OBČINA GORNJA RADGONA, Partizanska 13, 9250 Gornja Radgona, ki jo zastopa županja Urška Mauko Tuš, matična št.: 5880289000, ID za DDV: SI40051846 (v nadaljevanju: prodajalec)**

in

\_\_\_\_\_EMŠO: \_\_\_\_\_dav.št.: \_\_\_\_\_,  
ki ga zastopa direktor \_\_\_\_\_(v nadaljevanju: kupec)

sklepajo

## **KUPOPRODAJNO POGODBO**

### **1. člen**

Pogodbeni stranki glede postopka ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga predstavlja odprto širokopasovno omrežje elektronskih komunikacij-telekomunikacijsko (v nadaljevanju: ošo) v krajevnih skupnostih KS Negova, KS Spodnji Ivanjci in KS Spodnja Ščavnica, kot premičnina uvodoma ugotavljata, da:

- je predmet te pogodbe prodaja kabske kanalizacije z vgrajenimi optičnimi kablji in 3 funkcijskimi lokacijami z komunikacijsko opremo, ki se nahaja v gasilskem domu Spodnja Ščavnica FL Spodnja Ščavnica, gasilskem domu Negova FL Negova in gasilskem domu Stavešinci FL Stavešinci, ki so povezane na elektroenergetsko omrežje. Funkcijske lokacije vsebujejo opremo za zagotavljanje dostopa končnim uporabnikom na območju posamezne FL, imajo pa nameščene tudi klimatske sisteme. V kabskih jaških je rezerva za bodoče potrebe po novih priključkih;
- je prodajalec prodajo ošo uvrstil v Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2024 pod točko 3.5;
- je prodajalec za prodajo ošo s sklepom županje št. 32/2024, št. 478-0014/2024-1 (U108) z dne 6. 3. 2024 imenoval komisijo za prodajo stvarnega premoženja za prodajo ošo;
- je na svoji uradni spletni strani objavil Javno zbiranje ponudb za prodajo stvarnega premoženja v lasti Občine Gornja Radgona – prodajo premičnine ošo, dne \_\_\_\_\_, št. 478-14/2024-----U108 z dne \_\_\_\_\_;
- je bil za najugodnejšega ponudnika, ki je oddal pravilno označeno, pravočasno in popolno ponudbo bil izbran kupec s sklepom št. \_\_\_\_\_, št. 478-14/2024-\_\_\_/U108 z dne \_\_\_\_\_;
- je komisija na podlagi zapisnika o odpiranju ponudb z dne \_\_\_\_\_ izbrala najugodnejšega ponudnika in predlagala županji da se ga izbere za kupca ošo ob upoštevanju meril iz javnega zbiranja ponudb;
- da je kupec pred podpisom te pogodbe podpisal izjavo, da na podlagi v skladu z 9. točko 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.list RS, št. 11/2018, 79/2018, v nadaljevanju zakon) ne šteje za povezano osebo po 7. odstavku 51. člena zakona;
- da si prodajalec za dobo 3 let izgovori odkupno pravico v svojo korist, ki se vknjiži v zemljiški knjigi;
- da se prodaja izvaja po načelu:«kupljeno-videno in da prodajalec ne jamči za stvarne napake«
- da je Upravna enota Gornja Radgona dne 8. 9. 2010 izdala sklep št. 351-387/2010-2 s katerim je bila zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo ošo zavržena, saj predvidena gradnja predstavlja enostavni objekt, ki ni upravna stvar;
- da je bilo dne 4. 11. 2019 izdelano Izvedensko in cenilsko mnenje izvedenca za telekomunikacije Janeza Šmid Jaticon d.o.o., Hrastje ob Bistrici 7a, Bistrica ob Sotli in dne 10. 1. 2024 Dopolnjeno izvedensko in cenilsko mnenje tega izvedenca po katerem je tudi bila določena višina kupnine za prodajo ošo;
- je komisija na podlagi zapisnika o odpiranju ponudb z dne \_\_\_\_\_ izbrala najugodnejšega ponudnika in predlagala županji da se ga tudi izbere za kupca ošo ob upoštevanju meril iz javnega zbiranja ponudb;
- grafični prikaz trase omrežja ošo in PID za ošo ter seznam zemljišč po katerih potekajo trase ošo so priloga javnega zbiranja ponudb kakor tudi osnutek te pogodbe;

- dokazilo o lastništvu ošo prodajalca predstavlja gradbena pogodba št. 66/2013-P z dne 29. 3. 2013, končna situacija št. ZU300-12/7314-13 z dne 30. 9. 2013, računi št. 7310014062, št. 7310019625, št. 7310017649, št. 7310017009, št. 7310015565 ter obvestilo o vpisu objektov v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture,
- prodajalec kot lastnik ošo ima pridobljene pogodbe o ustanovitvi služnosti za večino zemljišč v lasti fizičnih oseb po katerih potekajo trase za ošo in jih je pridobil za izvedbo navedenega posega, vendar le te niso vpisane v zemljiško knjigo;
- v kolikor bo kupec potreboval pogodbe o ustanovitvi služnosti za potek trase ošo po nepremičninah v lasti prodajalca, se le ta zavezuje da mu bo te služnosti podelil;
- da je prodajalec za izvedbo navedenega projekta pridobil odločbo o pravico do sredstev Agencije RS za kmetijske trge in razvoj podeželja, št. 33127-2/2010 z dne 23. 12. 2010.

Prodajalec in kupec sta soglasna, da ima prodajalec interes po prodaji premoženja iz te pogodbe saj je ne potrebuje za svoje potrebe, kupec pa ima interes po njenem nakupu ter kupi premoženje iz te pogodbe za neto vrednost kupnine \_\_\_\_\_ EUR.

Kupec izjavlja, da so sestavni del te pogodbe tudi vsi pogoji iz javnega zbiranja ponudb za prodajo ošo.

## 2. člen

Predmet te pogodbe je prodaja premoženja ošo v lasti prodajalca, za katero mora kupec zagotavljati odprtost ošo omrežja, katera predstavlja bistveno sestavino pogodbe, le ta pa ima naslednje karakteristike:

- gradnja ošo je bila izvedena v letih 2012 in 2013 v skladu s projektno dokumentacijo PID, ki ga je izdelal projektant GVO d.o.o. Cigaletova 10, Ljubljana, št. projekta P1091 z dne april 2014, sestavni del pa je tudi načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. E1091 z dne maj 2014 projektanta GVO d.o.o. Cigaletova 10, Ljubljana. V letih 2020-2023 so bile izvedene dograditve omrežja na dostopkovnem delu-gre predvsem za pasivno kabelsko kanalizacijo in kable. Omrežje ni novo, zgrajeno je bilo v skladu s tehničnimi pravili in standardi, veljavnimi v času izdelave projekta in gradnje. Navedeno omrežje je redno vzdrževano;
- trenutni pogodbeni upravljalec omrežja je Telemach UG, s katerim pogodbeni odnos s prodajalcem s prodajo preneha;
- skupno število priključkov omrežja je 538 in skupno število aktivnih naročnikov je 331;
- ošo izgrajen v letih 2012-2013 je vpisan v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture Ministrstva za okolje in prostor, št. 35373-193/2020-2 z dne 2. 6. 2020, v fazi vpisa od 8. 3. 2024 pa so tudi spremembe v času od 2020-2023 na podlagi dveh elaboratov podjetja Geostor d.o.o., Rezijanska ulica 9, Maribor;
- dolžina trase omrežja ošo je 101737 metrov. Predmetno omrežje je izvedeno s kabli z optičnimi vodniki v zemeljski izvedbi, z izbiro standardnega materiala in standardnih postopkov, montažnih in drugih del za gradnjo. Pri gradnji so uporabljena optična vlakna tipa G 652.d, ki omogočajo v trenutku prodaje neomejeno pasovno širino. Izvedeno omrežje je tipa P2P – point to point – zvezdna topologija, z možnostjo dostopa do omrežja vseh operaterjev – ponudnikov storitev pod enakimi pogoji. Omrežje ošo je bilo grajeno skladno s tehničnimi pravili in standardi, veljavnimi v času izdelave projekta in gradnje;
- prodajalec bo kupcu izročil vso dokumentacijo, s katero razpolaga;
- kupec si je ogledal stanje omrežja in ga kupuje po načelu »kupljeno-videno, prodajalec ne jamči za stvarne napake«;

Kupec je dolžan po prenosu lastninske pravice na ošo zagotavljati kakovost prenosa signalov najmanj v kakovosti, kot je bilo zagotovljeno v trenutku prodaje. Vzdrževanje in morebitna nadaljnja gradnja omrežja postaneta v celoti v domeni kupca in na to prodajalec po sklenitvi pogodbe nima vpliva. Prodajalec sme kupcu posredovati pobude občanov za gradnjo dodatnega omrežja, na katere bo kupec posredoval svoj odgovor.

## 3. člen

Sklenitev kupoprodajne pogodbe se izvaja v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018, v nadaljevanj ZSPDSLS-1A), kjer je bila uporabljena metoda javnega zbiranja ponudb. Prodaja ošo kot premičnine je bila uvrščena v Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2024 pod točko 3.5.

#### **4. člen**

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, naročniku, 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 je naročniku, organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku naročnika, organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je nična.

#### **5. člen**

Vrednost premičnine, ki je navedena v 1. alineji 1. odstavka 1. člena te pogodbe je bila določena na podlagi Izvedenskega in cenilskega mnenja izvedenca za telekomunikacije Janeza Šmid, Jaticon d.o.o. Bistrica ob Sotli z dne 4. 11. 2019 ter dopolnjenega izvedenskega in cenilskega mnenja istega izvedenca za telekomunikacije z dne 10. 1. 2024 in po katerem je bila določena izhodiščna vrednost premičnine v neto vrednosti 385.000,00 EUR in na katero se obračuna še 22 % DDV po določbi 76.a člena ZDDV-1, s tem da pred opravljeno dobavo davčnemu organu predložita vsak svojo izjavo v elektronski obliki.

Prodajalec proda, kupec pa kupi premičnino - ošo, ki je predmet te pogodbe za ponujeno kupnino v višini \_\_\_\_\_ EUR, ki predstavlja najugodnejšo ponudbo. Prodajalec bo kupcu izstavil račun za plačilo kupnine, na katero se obračuna še 22 % davek na promet nepremičnin po določbi 76.a člena ZDDV-1, s tem da pred opravljeno dobavo davčnemu organu predložita vsak svojo izjavo v elektronski obliki. Plačana varščina se všteje v kupnino. Rok plačila kupnine je 30 dni od izdaje računa. Kupec je dolžan prodajalcu dostaviti dokazilo o plačilu preostale kupnine v roku 3 dni po izvršenem plačilu preostanka kupnine. Navedeni znesek kupnine predstavlja običajno sprejemljivo tržno ceno za navedeno omrežje.

Prodaja se izvaja po načelu »kupljeno-videno«. Prodajalec ne odgovarja za stvarne napake na nepremičnini iz 1.člena te pogodbe. Po plačilu celotne kupnine kupec postane lastnik ošo.

Kupec je vpisan v register pri AKOS kot upravljavec omrežij.

#### **6. člen**

Primopredaja ošo se izvede v roku 5 dni od podpisa kupoprodajne pogodbe ob prisotnosti trenutnega upravljalca omrežja ošo. O primopredaji se sestavi primopredajni zapisnik.

#### **7. člen**

Kupoprodajna pogodba bo sestavljena v obliki notarskega zapisa. Ta osnutek pogodbe predstavlja zgolj predlog kupoprodajne pogodbe, ki bo dokončno oblikovan s strani notarske pisarne. Notarja za sestavo kupoprodajne pogodbe sporazumno določita obe pogodbeni stranki.

Stroške priprave notarskega zapisa, stroške notarske overitve podpisa lastnika, stroške cenitve v višini 1.122,00 EUR in stroške izvedbe te pogodbe v zemljiški knjigi nosi kupec.

»Top up« določilo:

Če bo kupec v roku treh (3) let od dneva podpisa, za pogodbeni predmet ali le za njegov del sklenil kupoprodajno pogodbo po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s to pogodbo, potem se

kupec zavezuje prodajalcu v roku petnajstih (15) dni od sklenitve kupoprodajne pogodbe doplačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe (»top-up plačilo«) skladno s spodnjo tabelo:

Rok od dneva podpisa, za pogodbeni predmet ali le za njegov del, ko je bila sklenjena kupoprodajna pogodbo po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s pogodbo med Občino Gornja Radgona in kupcem	Znesek doplačila razlike v ceni pogodbenega predmeta, ki je predmet pogodbe med Občino Gornja Radgona in kupcem
1 leto	100%
2 leti	50 %
3 leta	25%

Pri izračunu razlike v ceni se ne priznajo stroški kupca.

»Top Up« določilo velja tudi v primeru uveljavljanja odkupne pravice prodajalca.

Poleg tega se kupec zavezuje, da bo v vsako kupoprodajno pogodbo, ki bi jo sklenil v treh (3) letih od dneva podpisa te pogodbe in se z njo zavezal za prodajo dela ali celote pogodbenega predmeta novemu kupcu (ne glede na to, ali bo cena, določena v nadaljnji kupoprodajni pogodbi, enaka, višja ali nižja od cene po tej pogodbi), vključil določilo, ki bo prodajalcu zagotovilo, da se bo tudi kasnejši pridobitelj pogodbenega predmeta zavezal prodajalcu plačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe kot navedeno v zgornji tabeli v primeru, da sam ali njegovi kupci ali kupci teh kupcev znotraj tri letnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe za pogodbeni predmet izvedejo kakršnokoli dejanje iz prvega odstavka tega člena.

Če kupec obveznosti iz prejšnjega odstavka tega člena ne bo izpolnil, je sam dolžan prodajalcu plačati razliko v ceni med višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe in ceno po tej pogodbi, v odstotku, kot je navedeno v zgornji tabeli.

Določila tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru več nadaljnjih prodaj po vsakič višji ceni znotraj tri (3) letnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe.

Kupec je dolžan v petnajstih (15) dneh po izteku treh let od dneva podpisa te pogodbe obvestiti prodajalca ali je oz. ni v obdobju šestih mesecev od dneva podpisa te pogodbe sklenil kupoprodajno pogodbo za pogodbeni predmet z novim kupcem, v primeru sklenitve nove kupoprodajne pogodbe pa tudi o datumu njene sklenitve in višini kupnine.

V primeru kršitve dolžnosti obveščanja iz prejšnjega odstavka tega člena, je kupec dolžan plačati prodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % celotne kupnine po tej pogodbi. Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku petnajstih (15) dni od dneva, ko kupec prejme obrazloženo zahtevo prodajalca.

Vsa določila iz tega člena, ki se nanašajo na prodajno pogodbo, se smiselno uporabljajo tudi za kakšno drugo pogodbo s podobnim učinkom.

## 8. člen

Prodajalec lahko odstopi od pogodbe:

- če kupec pride v položaj, da ni sposoben izpolnjevati pogodbenih obveznosti;
- če kupec izgubi status operaterja omrežja, vendar najkasneje v enem letu po podpisu pogodbe.

Pogodbo je možno odpovedati samo s pisno izjavo, ki jo prodajalec izroči prednostno s priporočeno pošiljko drugi pogodbeni stranki. V izjavi mora biti naveden razlog odstopa od pogodbe. Odpovedni rok znaša 30 dni, če se stranki ne dogovorita drugače.

Od pogodbe ni mogoče odstopiti zaradi neizpolnitve manjšega dela pogodbenih obveznosti. Kupec mora pri vzdrževanju in gradnji omrežja upoštevati zakonske zahteve in dobro prakso na področju ravnanja z okoljem.

Nobena pogodbeni stranka ne odgovarja za neizpolnitev obveznosti iz pogodbe, ki bi nastala zaradi višje sile. V primeru, da katera od pogodbenih strank svoje obveznosti iz pogodbe ne more izpolniti zaradi višje sile je dolžna o tem nemudoma obvestiti nasprotno pogodbeno stranko, pri čemer mora v obvestilu podrobno navesti tudi vzrok višje sile.

#### **9. člen**

Vse morebitne spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V kolikor sporazumna rešitev ne bi bila mogoča, stranki dogovorita krajevno in stvarno pristojnost sodišča v Gornji Radgoni.

#### **10. člen**

Pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki. Pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme kupec en (1) izvod, prodajalec pa tri (3) izvode pogodbe.

Št. pogodbe: ----/2024-P

št. zadeve: 478-14/2024-\_\_\_\_-U108

Datum: 7. 5. 2024

**PRODAJALEC:**

OBČINA GORNJA RADGONA  
ŽUPANJA  
Urška Mauko Tuš

**KUPEC:**

\_\_\_\_\_