

**KUPOPRODAJNA POGODBA**  
**in**  
**POGODBA O USTANOVITVI STVARNE SLUŽNOSTI**  
**ter**  
**POGODBA O USTANOVITVI NEPRAVE STVARNE SLUŽNOSTI**

ki jih dogovorijo in sklenejo:

**MELAMIN d.d. Kočevje**, M.Š.: 5034043000, DŠ: 25398687, Tomšičeva cesta 9, 1330 Kočevje, ki jo zastopa direktor družbe Srečko Štefanič (v nadaljnjem besedilu: prodajalec in lastnik gospodujoče ter služeče nepremičnine)

in

**OBČINA KOČEVJE**, M.Š.: 5874238000, DŠ: 20945892, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, ki jo zastopa župan Gregor Košir (v nadaljnjem besedilu: kupec in lastnik služečih nepremičnin ter služnostni upravičenec)

kakor sledi:

**Uvodne določbe**

**I.**

Pogodbeni stranki uvodoma sporazumno ugotavljata oziroma se dogovorita, da:

- je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin katastrska občina 1577 Kočevje parcel 1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6, 1346/11 in 1346/21;
- so nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6 predmet prodajne pogodbe, katerih skupna površina znaša 5.339 m<sup>2</sup>, del nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/21, pa je predmet pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti;
- bosta pogodbeni stranki na nepremičninah katastrska občina 1577 Kočevje parcelah 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19 ustanovili stvarno služnost v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/11;
- na nepremičnini katastrska občina 1577 Kočevje parceli 1346/15 stoji stavba št. stavbe 4325 brez naslova, ki v naravi predstavlja proizvodno skladiščne prostore, na nepremičnini katastrska občina 1577 Kočevje parceli 1347/2 stoji stavba št. stavbe 3143 brez naslova, ki v naravi predstavlja proizvodno skladiščne prostore;
- da se predmet prodaje nahaja v območju stavbnih zemljišč, v enoti urejanja prostora (EUP): KV-1-OPPNc, s podrobnejšo namensko rabo CD - druga območja centralnih dejavnosti, za katero je predviden Občinski podrobni načrt (v nadaljevanju: OPPN), kar je razvidno iz lokacijske informacije za namen pravnega posla, št. 3501-313/2026-417-2, z dne 16. 03. 2026;
- da so nepremičnine vključene v Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Kočevje za leto 2026 in sicer v sklopu proračunske postavke 3504018 Nakupi poslovnih prostorov;
- bo občina z nakupom predmetnih nepremičnin pridobila ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje nalog zaščite, reševanja in pomoči, kar bo prispevalo k učinkovitejšemu zagotavljanju varnosti prebivalcev in njihovega premoženja ter k izboljšanju

organiziranosti, operativne pripravljenosti in odzivnosti sistema zaščite in reševanja na območju Občine Kočevje in širše regije;

- da je v skladu z določbo 29. 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) občinski svet Občine Kočevje, izdal predhodno pisno soglasje k osnutku besedila predmetnega pravnega posla, ki je priloga k slednjemu, s št. \_\_\_\_\_, na redni seji dne \_\_\_\_\_;
- so nepremičnine, ki so predmet prodaje obremenjene z več hipotekami, ki pa bodo pred overitvijo podpisa na kupoprodajni pogodbi izbrisane;

## Kupoprodajna pogodba

### II.

Prodajalec in kupec sta sporazumna, da prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6 za sporazumno dogovorjeno kupnino **502.900,00 EUR**. Navedena kupnina ne vsebuje davka na dodano vrednost.

Prodajalec in kupec ugotavljata, da nepremičnine v okviru predmeta prodaje predstavljajo stavbe oz. dele stavb in zemljišča, na katerih stojijo stavbe, ter da je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščen plačila davka na dodano vrednost, zapade pa plačilu davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2).

Kupec bo celotno dogovorjeno kupnino v znesku **502.900,00 EUR brez DDV** plačal prodajalcu v enkratnem znesku v roku 30 dni od notarske overitve podpisa prodajalca na tej pogodbi na poslovni račun prodajalca št. SI56 0232 0001 7224 392 odprt pri NLB d.d. Ljubljana;

### III.

Prodajalec in kupec s podpisom te pogodbe potrjujeta, da so jima nepremičnine, ki so predmet te pogodbe popolnoma znane tako po kvaliteti, legi in drugih posebnostih, ter da se nepremičnine take kot so, prodajajo oz. kupujejo po sistemu videno-kupljeno, zato kupec nasproti prodajalcu ne more uveljavljati nobenih stvarnih napak. Prodajalec izjavlja, da ni zamolčal nobenih njemu znanih pomembnih napak na nepremičninah.

Prodajalec jamči kupcu, da ob prenosu lastninske pravice nanj, nobena od tretjih oseb ne bo imela do predmetnih nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, nikakršnih stvarnih ali obligacijskih zahtevkov.

### IV.

Kupec bo prevzel posest nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, po plačilu celotne kupnine.



## V.

Prodajalec **MELAMIN d.d. Kočevje**, M.Š.: 5034043000, Tomšičeva cesta 9, 1330 Kočevje, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se na podlagi te pogodbe pri nepremičninah katastrska občina 1577 Kočevje parcelah 1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6, vknjiži lastninska pravica na ime kupca:

**OBČINA KOČEVJE**, M.Š.: 5874238000, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje do 1/1 (do celote)

### Ustanovitev stvarne služnosti

## VI.

Pogodbeni stranki s to pogodbo ustanavljata služnostno pravico poti za potrebe hoje v korist gospodujoče nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/11 in v breme služečih nepremičnin katastrska občina 1577 Kočevje parcel 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19. Služnostna pravica poti se ustanavlja po celotni površini služečih nepremičnin.

Služnostna pravica poti iz te točke pogodbe se ustanavlja neodplačno oziroma v zameno za ustanovitev neprave stvarne služnosti na delu nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/21, za nedoločen čas in jo sme izvrševati vsakokratni lastnik gospodujoče nepremičnine in to na način, ki najmanj obremenjuje služeče nepremičnine.

## VII.

**OBČINA KOČEVJE**, M.Š.: 5874238000, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah katastrska občina 1577 Kočevje parcelah 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19 v zemljiški knjigi vknjiži služnostna pravica poti za potrebe hoje v korist gospodujoče nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/11 in v breme služečih nepremičnin katastrska občina 1577 Kočevje parcel 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19 v korist gospodujoče nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/11.

### Ustanovitev neprave stvarne služnosti

## VIII.

Pogodbeni stranki s to pogodbo ustanavljata nepravo stvarno služnost poti za namen vožnje intervencijskih tovornih vozil za potrebe PGD Kočevje in Civilne zaščite Kočevje, ki poteka od javne poti katastrska občina 1577 Kočevje parcele 2171/2, preko vzhodnega vogala nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/21, kot je to razvidno iz skice, ki je priloga te pogodbe in na kateri je površina nepremičnine na kateri se ustanavlja neprava stvarna služnost označena z modro šrafuro, do nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1347/6.

Služnostna pravica poti iz te točke pogodbe se ustanavlja neodplačno oziroma v zameno za ustanovitev stvarne služnosti na nepremičninah katastrska občina 1577 Kočevje parcelah 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, za nedoločen čas in v korist služnostnega upravičenca, ki se zavezuje služnost izvrševati na način, ki najmanj obremenjuje služečo nepremičnino.

## IX.

**MELAMIN d.d. Kočevje**, M.Š.: 5034043000, Tomšičeva cesta 9, 1330 Kočevje izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini katastrska občina 1577 Kočevje parceli 1346/21, vknjiži stvarno služnost poti za namen vožnje intervencijskih tovornih vozil za potrebe PGD Kočevje in Civilne zaščite Kočevje, ki poteka od javne poti katastrska občina 1577 Kočevje parcele 2171/2, preko vzhodnega vogala nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1346/21, kot je to razvidno iz skice, ki je priloga te pogodbe in na kateri je površina nepremičnine, na kateri se ustanavlja nepravna stvarna služnost, označena z modro šrafuro, do nepremičnine katastrska občina 1577 Kočevje parcele 1347/6 v korist služnostnega upravičenca:

**OBČINA KOČEVJE**, M.Š.: 5874238000, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje.

## Splošne določbe

### X.

Pogodbeni stranki se medsebojno pooblašcata za vsa zemljiškoknjižna dejanja v zvezi s to pogodbo. Pogodbeni stranki se dogovorita, da si bosta notarske stroške, stroške davka na promet nepremičnin in eventualne druge stroške delili vsaka do ene polovice. Stroške cenitev in vpisa stvarnih pravic v zemljiško knjigo nosi vsaka pogodbeni stranka sama.

### XI.

Ta pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem odobritve s strani občinskega sveta občine Kočevje in razveznim pogojem izbrisa vseh hipotek z nepremičnin, ki so predmet prodaje, najkasneje do 30.09.2026.

### XII.

Ta pogodba je nična, če je kdo v imenu ali na račun katere izmed pogodbenih strank, drugi pogodbeni stranki ali predstavniku oziroma posredniku pogodbene stranke obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- sklenitev pogodbe, ki se sicer ne bi sklenila, ali
- za sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti, ali
- drugo ravnanje ali opustitev,

s katerim mu je bila omogočena pridobitev nedovoljene koristi, ali je bila povzročena ali nastaja škoda kateri izmed pogodbenih strank oziroma njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

### XIII.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta po plačilu celotne kupnine opravili primopredajo predmetnih nepremičnin in sicer najpozneje v roku 1 meseca po izpolnitvi pogojev za prenos lastninske pravice na Občino Kočevje.



Primopredaja se šteje za opravljeno z dnem podpisa primopredajnega zapisnika. Kupec od dneva podpisa primopredajnega podpisnika dalje plačuje vse stroške in javne dajatve, ki se nanašajo na predmet prodaje.

#### XIV.

Pogodbene stranke so sporazumne, da bodo vse morebitne spore, ki izhajajo iz te pogodbe reševale sporazumno, v nasprotnem primeru pa bo pristojno sodišče po legi nepremičnin.

#### XV.

Pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en (1) izvod, preostala dva (2) izvoda pa služita za potrebe Finančne uprave RS in njeno zemljiškoknjižno izvedbo.

Originalni izvod potrjene pogodbe s strani Finančne uprave in z notarsko overjenim podpisom, bo prodajalec izročil kupcu ob plačilu celotne kupnine v skladu s to pogodbo.

V Kočevju, dne \_\_\_\_\_  
Št. pogodbe: \_\_\_\_\_  
Št. zadeve: \_\_\_\_\_

V Kočevju, dne \_\_\_\_\_

Kupec:  
Občina Kočevje  
Župan  
Gregor Košir

Prodajalec:  
Melamin d.d. Kočevje  
Direktor družbe  
Srečko Štefanič

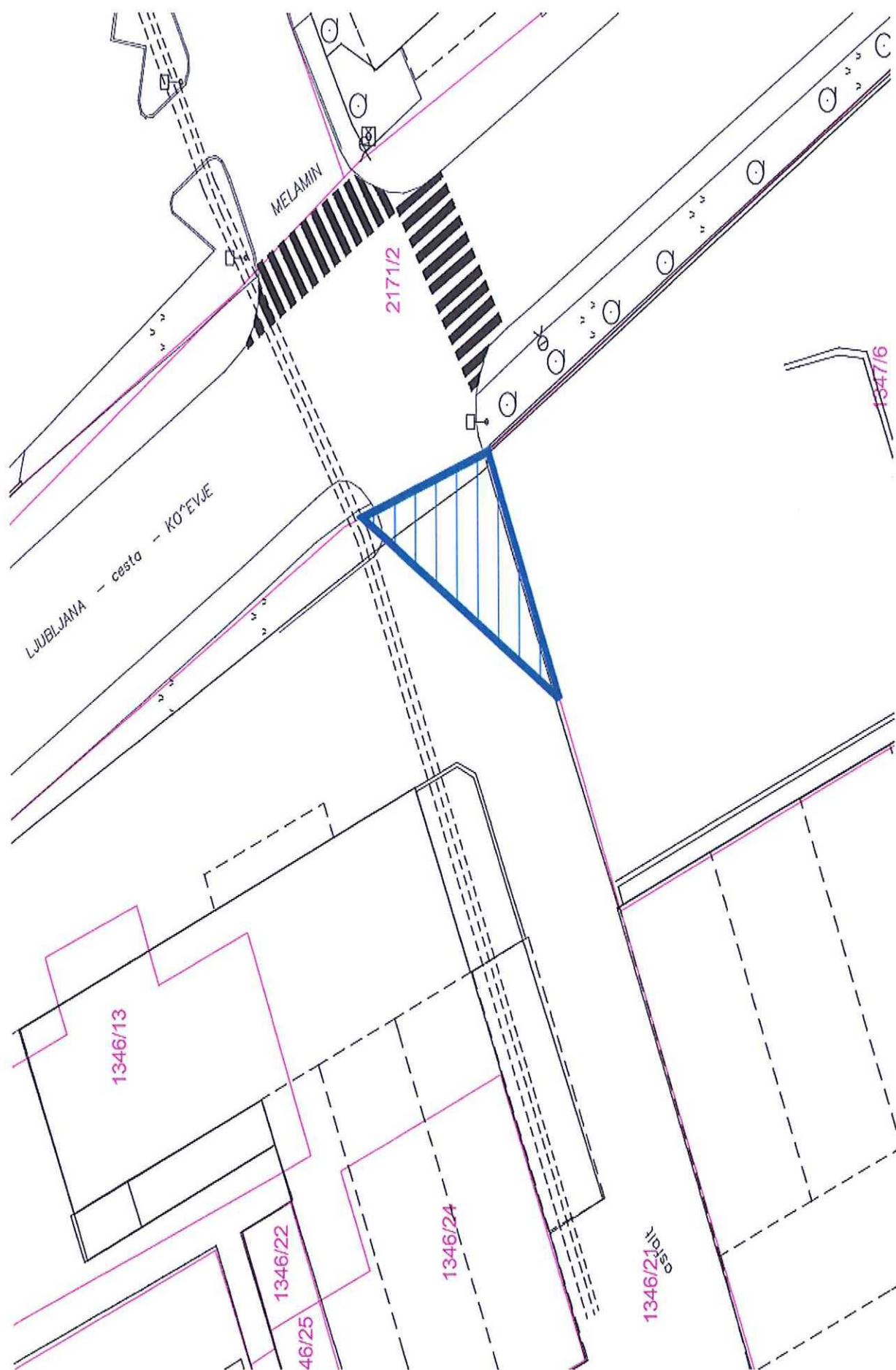
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Priloga:

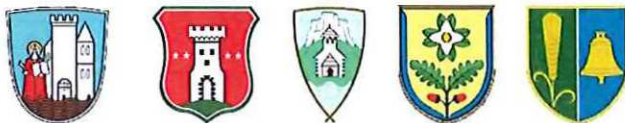
-Grafični prikaz območja nepravne stvarne služnosti v korist Občine Kočevje.











**SKUPNA OBČINSKA UPRAVA  
ENOTNOST OBČIN**

**Številka: 3501-313/2026-417-2**

**Datum: 16. 03. 2026**

Na podlagi 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 24/06-ZUP-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) in 279. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. l. RS, št. 199/21) izdaja Skupna občinska uprava enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje na vlogo stranke **Skupna občinska uprava enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje**, za območje občine Kočevje, naslednjo

**LOKACIJSKO INFORMACIJO za namen pravnega posla**

Iz Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur. l. RS, št. 71/16, 64/18, 81/22, 52/24) je razvidno sledeče:

**1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA**

- katastrska občina:

1577-KOČEVJE

- številka zemljiške parcele / parcel:

1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6

**2. NAMENSKA RABA PROSTORA**

- oznaka prostorske enote:

Zemljišče s parc. št. 1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6 se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP): KV-1-OPPNc;

- osnovna namenska raba:

območja stavbnih zemljišč - zemljišča s parc. št. 1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6

- podrobnejša namenska raba:

CD - Druga območja centralnih dejavnosti; - zemljišča s parc. št. 1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6

**3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI**

- ☒ Občinski prostorski načrt občine:

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur.l. RS, št. 71/2016 (z dne 15.11.2016), 64/2018 (z dne 28.9.2018), 81/2022 (z dne 10.6.2022), 52/2024 – sklep o tehnični posodobitvi (z dne 21.6.2024))

- ☐ Prostorski ureditveni pogoji:

/

- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:

Zemljišče s parc. št. 1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6 se nahaja v območju predvidenega OPPN v enoti urejanja prostora EUP KV-1-OPPNc.

- ☐ Državni lokacijski načrt:

/

- ☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

#### Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- \*program priprave prostorskega akta:

- faza priprave/ morebiten rok sprejema:

- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

#### 4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

#### 5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Na navedeni parceli ne obstaja predkupna pravica Občine Kočevje po določbah 199. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21) ter 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg).

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora

Št. parcele: /

Pravna podlaga:

/

## 6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča:

/

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

## 7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

## 8. PRAVNI REŽIMI

**8.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:**

- vrsta varovanega območja:

- ekološko pomembno območje (EPO): Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID: 80000);
- Radonski zemljevid Slovenije - parcela 1346/15, 1346/16, 1346/17, 1346/18, 1346/19, 1347/2, 1347/6 leži na območju z več radona

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Ur. l. RS, št. 48/04, 33/13, 99/13)
- Uredba o nacionalnem radonskem programu (Uradni list RS, št. 18/18, 86/18 in 152/20)

**8.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:**

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas elektroenergetike - Kablovod (podzemni kabelski vod) 0,4 kV;
- varovalni pas železniškega omrežja - regionalna proga;
- varovalni pas prometnega omrežja - G2 - glavna cesta II. Reda;

- širina varovalnega pasu:

- kablovod (podzemni kabelski vod) (1 m), merjeno na vsako stran od osi voda;
- regionalna proga (108 m);
- G2 - glavna cesta II. Reda (25 m), merjeno od zunanjega roba cestnega sveta;

**8.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:**

- ekološko pomembno območje (EPO): Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID: 80000);



## 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta:

Izrez iz kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta, list RIBNICA - 46;

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

## 10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

*Na podlagi določil 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) je vloga takse prosta.*

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:

Ana Adamič

Žig:

Vodja Skupne občinske uprave:

Janko Kalinič

SOU ENOTNOST OBČIN  
Št. dok.: 3501-0313/2026 - 2  
Podpisnik: Ana Adamič  
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2  
Št. potrdila: 666E532A00000005728AB36 Veljavnost: 12.06.2029  
Datum in ura: 16.03.2026 14:59 Dokument je elektronsko podpisan.



SOU ENOTNOST OBČIN  
Št. dok.: 3501-0313/2026 - 2  
Podpisnik: Janko Kalinič  
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2  
Št. potrdila: 0CEA330C640000000005728ACAE Veljavnost: 13.06.2029  
Datum in ura: 16.03.2026 15:02 Dokument je elektronsko podpisan.



Poslano:

- stranki + priloga (kopija kartografskega dela prostorskega načrta),
- spis, tu.





Odlok o o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur.l. RS, št. 71/2016, 64/2018, 81/2022, 52/2024).

Številka: 3501-313/2026-417-2, list: 1/2



MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 16.03.2026



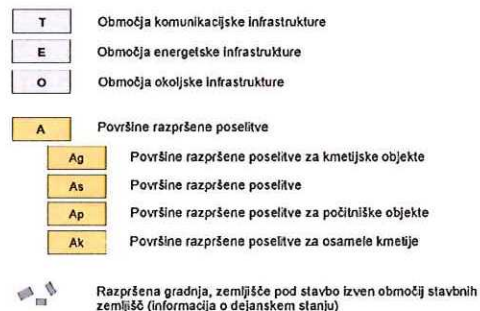
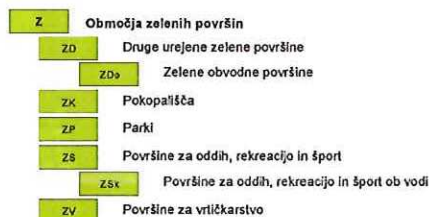
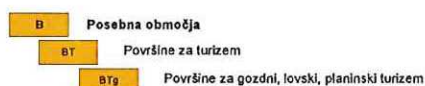
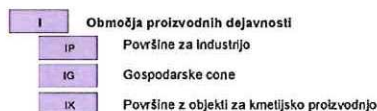
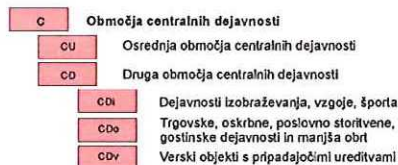
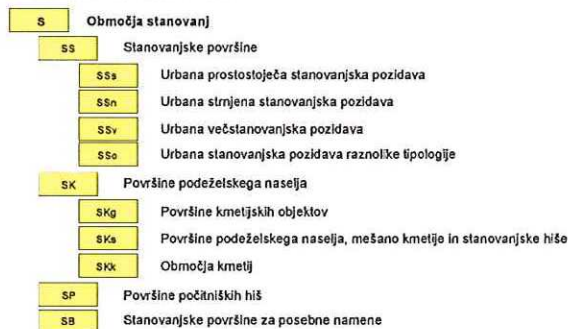
## 2. PREGLEDNA KARTA OBČINE S PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE



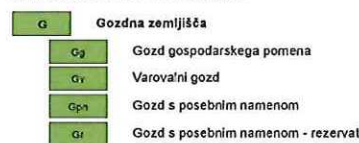
## 3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA, PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV, GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE TER OBMOČIJ VARSTVENIH REŽIMOV V PROSTORU

### OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

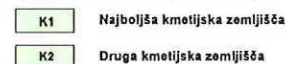
#### OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ



#### OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ



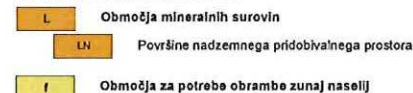
#### OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ



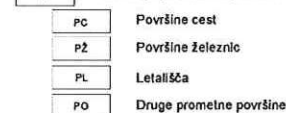
#### OBMOČJA VODA



#### OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ



#### OBMOČJA PROMETNIH PVRŠIN



## 4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

