



ODVETNIŠKA PISARNA GORJUP
LAW FIRM GORJUP
Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11
2000 Maribor, Slovenija
TEL +386 2 23 44 780
FAX +386 2 23 44 795
M +386 41 621 156
odvetnik@gorjup.net
www.gorjup.net



PREJETO

11-02-2026

PLANINSKA ZVEZA SLOVENIJE

Ob železnici 30A, 1000 Ljubljana

matična št.: 5145368000

davčna št.: SI 62316133

(v nadaljevanju imenovan **prodajalec 1**)

in

PLANINSKO DRUŠTVO PALOMA SLADKI VRH

Sladki Vrh 7, 2214 Sladki Vrh

matična št.: 5122627000

davčna št.: SI 29776783

(v nadaljevanju imenovan **prodajalec 2**)

(v nadaljevanju skupaj imenovana **prodajalca**)

ter

RAYWIN, namestitvene in gostinske storitve, d.o.o.

Spodnja Vižinga 21I, 2360 Radlje ob Dravi

matična št.: 9764038000

davčna št.: SI 15449521

(v nadaljevanju imenovan **kupec**)

dogovorijo in sklenejo to

PRODAJNO PREDPOGODBO
glede prodaje nepremičnin

I. UVOD

1. člen (uvodne ugotovitve)

Pogodbene stranke uvodoma sporazumno ugotavljajo:

- da sta prodajalca lastnika oz. solastnika nepremičnin:
 - parc. št. 1060/7, k.o. 824 – Hudi kot, ID znak 824 1060/7, ID 4553708 (v nadaljevanju imenovana **nepremičnina 1**);
 - parc. št. 1060/9, k.o. 824 – Hudi kot, ID znak 824 1060/9, ID 2707152 (v nadaljevanju imenovana **nepremičnina 2**);
(v nadaljevanju obe nepremičnini skupaj imenovani **nepremičnine**)
- da nepremičnine v naravi predstavljajo Ribniško kočo na Pohorju s pripadajočim dvoriščem, kategorizirano kot planinsko kočo II. kategorijo pri Planinski zvezi Slovenije;
- da je zemljiškoknjižno stanje nepremičnine 1 naslednje:
 - izključni lastnik nepremičnine 1 je prodajalec 2;
 - pri nepremičnine 1 je vknjižena stavbna pravica št. 9010, ID 7401465, glede izgradnje, uporabe, delovanja, obratovanja in vzdrževanja prizidave k obstoječi stavbi z ID označbo 824-37, objekt Ribniške koče na naslovu Ribnica na Pohorju, Hudi Kot 24, za namen izgradnje nove restavracije, razširitve gostinskega dela Ribniške koče z navezavo na obstoječo kuhinjo in servisnega prostora v predvidenih maksimalnih gabaritih prizidave in v višinski izmeri, ki se bo navezala na streho obstoječega objekta oz. bo od obstoječega objekta nižja, kot to izhaja iz idejne zasnove (IDZ) koncept prizidave, ki jo je pripravil arhitekturni biro LUX-A št. 50/22, december 2023 ki je priloga in sestavni del te pogodbe in ki določa lokacijo prizidave ter maksimalen volumenski prikaz gabarita prizidave, vključno z vsemi potrebnimi instalacijami, priklopom na javno infrastrukturo, pravico do stalnega, neomejenega dostopa do prizidave za potrebe njene uporabe, delovanja, obratovanja, vzdrževanja, pravico do souporabe funkcionalnega zemljišča, na katerem bo stala prizidava, pri čemer se investitor - imetnik stavbne pravice zavezuje uporabljati nepremičnine kot dober gospodar in v skladu z namenom in uporabo predmeta te pogodbe in lastnika nepremičnin ne sme ovirati pri normalni uporabi njunih nepremičnin, s časom trajanja stavbne pravice za obdobje 5 let, in sicer od dneva vpisa stavbne pravice v zemljiško knjigo (v nadaljevanju imenovana **stavbna pravica**), pri čemer je imetnik stavbne pravice kupec, in sicer na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 31.1.2024 in Pogodbe o prenosu pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 22.1.2025;
 - pri nepremičnini 1 je vknjižena predkupna pravica ID 2707152, vknjižena na podlagi Pogodbe o prenosu najemne pogodbe z dne 22.01.2025, za čas trajanja najemnega razmerja 50 let od dneva sklenitve najemne pogodbe, kar je do 05.07.2072 (v nadaljevanju imenovana **predkupna pravica**), pri čemer je imetnik predkupne pravice kupec;

- pri nepremičnini 1 ni vknjiženih nobenih drugih bremen, zlasti nobenih hipotek, stvarnih bremen oz. stvarnih ali osebnih služnosti;
- pri nepremičnini 1 ni vknjižena nobena plomba;
- da je zemljiškoknjižno stanje nepremičnine 2 naslednje:
 - solastnika nepremičnine sta prodajalec 1, ki je solastnik v deležu do 1/10 od celote, ter prodajalec 2, ki je solastnik v deležu do 9/10 od celote;
 - pri nepremičnini 2 je vknjižena stavbna pravica;
 - pri nepremičnini 2 je vknjižena predkupna pravica;
 - pri nepremičnini 2 ni vknjiženih nobenih drugih bremen, zlasti nobenih hipotek, stvarnih bremen oz. stvarnih ali osebnih služnosti;
 - pri nepremičnini 2 ni vknjižena nobena plomba;
- da je kupec v času sklenitve te predpogodbe najemnik nepremičnin, in sicer na podlagi Najemne pogodbe z dne 5.7.2022, Dodatka št 1 k Najemni pogodbi z dne 23.1.2024 ter Pogodbe o prenosu Najemne pogodbe z dne 22.1.2025;
- da so bile nepremičnine predmet energetske sanacije, v zvezi s čimer je bila med prodajalcem 2 in Ministrstvom za gospodarski razvoj in tehnologijo dne 23.2.2022 sklenjena Pogodba št. 2130-21-5200009 o sofinanciranju operacije »Sanacija Ribniške koče na Pohorju«;
- da na podlagi pogodbe z ministrstvom iz prejšnje alineje obstoji zaveza prodajalca 2, da v obdobju poročanja, ki traja 5 let po zaključku operacije, t.j. do 29.2.2028, ne bo spremenil lastništva nad infrastrukturo oz. bo ministrstvu dostavljal letna poročila in izjave, da rezultati operacije ne bodo in niso bili odtujeni, prodani ali uporabljeni za namen, ki ni v povezavi s sofinancirano operacijo;
- da je v.d. generalnega direktorja Direktorata za regionalni razvoj v elektronskem sporočilu izrazil stališče pristojnega ministrstva (po reorganizaciji Vlade RS imenovano Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj), da če sklenitev predpogodbe ne ustvarja učinkov namena operacije in če prodajalec 2 kot upravičenec po pogodbi ne bo dopustil nastopa takšnih učinkov, ki bi v obdobju 5 let po zaključku operacije predstavljali bistveno spremembo značaja, ciljev in pogojev izvajanja operacije, na podlagi ministrstvu razpoložljivih podatkov ne vidi nedopustnih kohezijskih posledic sklenitve takšnega posla;
- da sta prodajalca izkazala interes, da se s kupcem v prihodnosti, po poteku obdobja poročanju v razmerju do pristojnega ministrstva, ki spremlja učinke sofinanciranja energetske sanacije, sklene prodajna pogodba glede prodaje nepremičnin, kupec pa je izkazal interes za nakup nepremičnin;
- da so prodajalca in kupec po pridobljeni cenitvi nepremičnine in daljših izvedenih pogajanjih dosegli soglasje o vrednosti nepremičnin na dan sklenitve te predpogodbe ter bodoči kupnini, ki bo znašala dogovorjeno vrednost, valorizirano od dne sklenitve predpogodbe do dne sklenitve glavne prodajne pogodbe zaradi ohranjanja realne vrednosti ter z omejitvijo valorizacijo, dogovorjeno v tej predpogodbi, prav tako pa so dosegle soglasje glede načina, na katerega bo plačana bodoča kupnina, kot vse izhaja iz te predpogodbe;
- da stranke sklepajo to predpogodbo prostovoljno, brez vplivov sile ali grožnje;
- da so stranke to predpogodbo v celoti prebrale, da jim je vsebina v celoti razumljiva in v celoti odraža njihovo voljo.

II. PREDMET PREDPOGODBE

2. člen (predmet predpogodbe)

Prodajalca in kupec se v smislu 33. člena Obligacijskega zakonika dogovorijo, da bodo v roku, določenem v tej predpogodbi, sklenili glavno prodajno pogodbo glede prodaje celotnega deleža naslednjih nepremičnin:

- parc. št. 1060/7, k.o. 824 – Hudi kot, ID znak 824 1060/7, ID 4553708;
- parc. št. 1060/9, k.o. 824 – Hudi kot, ID znak 824 1060/9, ID 2707152.

3. člen (klavzula videno / kupljeno)

Pogodbene stranke so soglasne, da ima kupec nepremičnine, ki so predmet te predpogodbe, že v izključni neposredni posesti na podlagi sklenjene najemne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, zato z njimi razpolaga in mu je v celoti znano dejansko stanje nepremičnin ter ga takšnega sprejema. Na podlagi navedenega se bodo nepremičnine po glavni prodajni pogodbi prodale oz. kupile s klavzule videno / kupljeno.

III. KUPNINA IN NAČIN PLAČILA

4. člen (vrednost nepremičnin)

Prodajalca in kupec soglasno dogovorijo, da znaša vrednost nepremičnin, ki so predmet te predpogodbe in bodo predmet glavne prodajne pogodbe na dan podpisa te predpogodbe, t.j. dne 5.2.2026:

550.000,00 €
(petsto petdeset tisoč evrov 00/100).

5. člen (kupnina)

Prodajalca in kupec soglasno dogovorijo bodočo kupnino za nepremičnine, ki so predmet te pogodbe in bodo predmet glavne prodajne pogodbe v znesku, ki predstavlja valorizirano vrednost zneska 550.000,00 €, za obdobje od dneva podpisa predpogodbe do dneva sklenitve glavne prodajne

pogodbe, glede na javno objavljene podatke Statističnega urada Republike Slovenije, objavljene na naslednjem spletnem naslovu: <https://www.stat.si/inflacija#/revalorisation>.

Znesek revalorizacije kupnine, ki se opravi na način iz prejšnjega odstavka tega člena, se omeji na najvišji znesek, ki je enak 3% kupnine.

6. člen **(način plačila kupnine)**

Pogodbene stranke se dogovorijo, da bo v glavni prodajni pogodbi dogovorjeno, da bo kupec kupnino plačal v enkratnem znesku v roku 30 dni od overitve glavne prodajne pogodbe.

7. člen **(delitev kupnine med prodajalca)**

Prodajalca se dogovorita, kupec pa potrjuje, da bo spoštoval ta dogovor, da se kupnina med oba prodajalca ne glede na zemljiškoknjižno stanje nepremičnin deli na naslednji način:

- prodajalcu 1 pripade delež kupnine v višini 162.500,00 € (sto dvainšestdeset tisoč petsto evrov 00/100) in 50% zneska revalorizacije, ki bo predstavljal razliko med zneskom 550.000,00 € in njegovo valorizirano vrednostjo na dan sklenitve glavne pogodbe, z omejitvijo valorizacije, dogovorjeno v 5. členu te predpogodbe;
- prodajalcu 2 pripade delež kupnine v višini 387.500,00 € (tristo sedeminosemdeset tisoč petsto evrov 00/100) in 50% zneska revalorizacije, ki bo predstavljal razliko med zneskom 550.000,00 € in njegovo valorizirano vrednostjo na dan sklenitve glavne pogodbe, z omejitvijo valorizacije, dogovorjeno v 5. členu te predpogodbe.

Vsakemu od prodajalcev se v njegov delež kupnine všttevajo morebitni že vnaprej plačani zneski, ki bi jih kateri od njiju prejel od kupca in ki se skladno z dogovorom všttevajo v kupnino.

IV. ROK SKLENITEV GLAVNE POGODBE

8. člen **(rok sklenitve glavne pogodbe)**

Prodajalca in kupec se dogovorijo, da bo glavna prodajna pogodba glede prodaje nepremičnin sklenjena in realizirana (vključno s plačilom kupnine) v času med marcem 2028 in majem 2028, a ne kasneje kot 31.5.2028.

V. UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI DO SKLENITVE GLAVNE POGODBE

9. člen
(plačilo funkcionalnih, rednih in investicijskih stroškov)

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, kupec pa to posebej potrjuje, da bo od dne sklenitve te predpogodbe dalje izključno sam nosil vse funkcionalne, redne ter investicijske stroške v zvezi z nepremičninami, oz. obratno, da prodajalcev od sklenitve te predpogodbe dalje ne bremeni noben strošek več, niti funkcionalne, redne oz. investicijske narave. Vse stroške v zvezi z nepremičninami v celoti prevzema in nosi kupec.

V primeru, da se glavna prodajna pogodba, ki bi sledila iz te predpogodbe, iz kakršnegakoli razloga ne bi sklenila oz. izvršila, kupec nima pravice zahtevati povrnitve nobenih stroškov po tem členu.

10. člen
(soglasje za nameravana dela na nepremičnini)

Pogodbene stranke se dogovorijo, da prodajalca ne bosta kupca na noben način omejevala pri morebitnih nameravanih delih, obnovitvenih ali investicijskih, ter s podpisom te predpogodbe dajeta soglasje kupcu za vsa nameravana dela na nepremičninah.

Kupec je dolžan pri izvajanju del po tem členu upoštevati vso veljavno zakonodajo, zakonske in podzakonske predpise ter predpise lokalnih skupnosti.

V primeru, da se glavna prodajna pogodba, ki bi sledila iz te predpogodbe, iz kakršnegakoli razloga ne bi sklenila oz. izvršila, kupec nima pravice zahtevati povrnitve nobenih vlaganj za dela po tem členu.

11. člen
(sprememba najemne pogodbe in pogodbe o stavbi pravici)

Dogovori iz tega poglavja prodajne predpogodbe spreminjajo predhodne drugačne dogovore pogodbenih strank iz najemne pogodbe z dodatki in prenosom le-te ter pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice in prenosu le-te.

VI. DAVKI IN STROŠKI

12. člen
(obdavčitev prometa nepremičnin)

V kolikor se bo prodaja nepremičnin po glavni prodajni pogodbi obdavčila s plačilom 2% davka na promet nepremičnin, bosta ta davek nosila prodajalca, in sicer bo prodajalec 1 plačal 30% odmerjenega davka, prodajalec 2 pa 70% odmerjenega davka.

V kolikor se bo prodaja nepremičnin po glavni prodajni pogodbi obdavčila z 22% DDV, bodo prodajalca in kupec transakcijo izvedli v smislu 45. in 76.a člena Zakona o DDV-1 (ZDDV-1).

13. člen
(stroški glede sklenitve in izvedbe pogodbe)

Stroške v zvezi z notarsko overitvijo svojega podpisa na glavni prodajni pogodbi nosita prodajalca, stroške v zvezi z vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga s strani notarja, sodne takse za prenos lastninske pravice, ipd., pa bo v celoti nosil kupec.

Vsaka stranka pogodbe nosi svoje stroške pravnega svetovanja v zvezi s sklenitvijo te predpogodbe ter sklenitvijo in izvršitvijo glavne prodajne pogodbe.

14. člen
(status planinske koče)

Prodajalec 1 in kupec se dogovorita, da bodo nepremičnine, ki jih v naravi predstavlja Ribniška koča na Pohorju, ohranile status planinske koče II. kategorijo pri Planinski zvezi Slovenije in bo kupec prevzel vse s tem povezane svoje obveznosti oz. bo spoštoval vse pravice planincev, kot izhajajo iz Pravilnika o planinskih kočah, bivakih in planinskih učnih središčih oz. drugih splošnih aktih Planinske zveze Slovenije (prodajalca 1).

Prodajalec 1 in kupec se dogovorita, da bodo nepremičnine, ki jih v naravi predstavlja Ribniška koča na Pohorju, ohranile status planinske koče II. kategorijo pri Planinski zvezi Slovenije še vsaj 10 let po sklenitvi te glavne pogodbe.

V primeru, da kupec pri obratovanju planinske koče ne spoštuje ugodnosti za člane Planinske zveze Slovenije, ki jih imajo planinske koče s statusom II. kategorije pri Planinski zvezi Slovenije, se kupec zaveže prodajalcu 1 plačati pogodbeno kazen v višini 2.000 EUR (dva tisoč evrov 00/100), za vsako leto, v katerem nastopi kršitev. Morebitno zaprtje planinske koče s strani kupca ni šteti za kršitev te pogodbe.

VII. PREHODNA IN KONČNA DOLOČILA

15. člen
(veljavnost in izvodi predpogodbe)

Ta predpogodba je sklenjena in vstopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in se sklepa pod razveznim pogojem, ki se uresniči v primeru, če skupščina prodajalca 1, ki bo zasedala predvidoma aprila 2026, k sklenitvi predpogodbe ne poda soglasja.

Ta predpogodba se sklepa pod razveznim pogojem, ki se uresniči, v kolikor zbor članov prodajalca 2, ki je sklican za dne 13.2.2026, svojemu predsedniku ne bi podelil soglasja za sklenitev tovrstnega pravnega posla.

Ta predpogodba je sklenjena v treh enakih izvodih, pri čemer prodajalca in kupec prejmejo po en izvod medsebojno podpisane predpogodbe.

16. člen
(reševanje sporov)

Pogodbene stranke se dogovorijo, da bodo vse morebitne spore, izhajajoče iz sklenitve in/ali izvedbe te predpogodbe, reševale sporazumno na miren način. Za primer, da sporazumne rešitve ne bo mogoče doseči, pogodbene stranke v primeru sodnega postopka dogovorijo pristojnost sodišča v Mariboru.

V Mariboru, dne 5.2.2026

Prodajalec 1

PLANINSKA ZVEZA SLOVENIJE
predsednik zveze
Jože ROVAN




Prodajalec 2

PLANINSKO DRUŠTVO PALOMA SLADKI VRH
predsednik društva
Blaž IGNATIJEV




Kupec

RAYWIN d.o.o.
direktor
Žarko KREBS


