

Ljubljana, 2022

ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.

kot prodajalec

in

kot kupec

PRODAJNA POGODBA št. /2022

za nakup stanovanja v večstanovanjski soseki »Stanovanjske soseke Črnuški Bajer 2«

Odvetniška družba / Law firm

BREZOVEC

KAZALO

1. Uvodne ugotovitve:	3
2. Predmet pogodbe	7
3. Kupnina	7
4. Plačilo kupnine	9
5. Roki in izročitev nepremičnine v posest	11
6. Garancija	13
7. Zamuda in višja sila	13
8. Lastninska pravica, zemljiškoknjižno dovolilo in izbris hipotek	14
9. Odstop prodajalca od pogodbe zaradi zamude s plačilom kupnine	15
10. Pooblastilo	16
11. Končne določbe	16

To prodajno pogodbo za nakup stanovanja v »Stanovanjski soseski Črnuški Bajer 2« sta dogovorili in sklenili pogodbeni stranki:

1. **PRODAJALEC: ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.**, Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana, matična številka: 8702489000, ID za DDV: SI 83126414, ki ga zastopa direktor Gregor Tim Grünfeld (**kot prodajalec**)
transakcijski račun in banka: SI56 0400 0027 6434 615 pri NKBM d.d. in SI56 0400 0027 6434 712 pri NKBM d.d.

in

1. **KUPEC:** _____, matična številka / EMŠO: _____, Davčna številka: _____, _____ (**kot kupec**)
transakcijski račun in banka: SI56 _____

kot sledi:

1. Uvodne ugotovitve:

1. člen

(1) Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

1. je Upravna enota Ljubljana izdala pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-3602/2021-22 z dne 16.6.2022 (v nadaljevanju: »Gradbeno dovoljenje«) za izgradnjo stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (v nadaljevanju: »Stanovanjska soseska Črnuški Bajer 2«), vse na nepremičninah ID znak: parcela 1756 567/23, ID znak: parcela 1756 567/26 in ID znak: parcela 1756 982/34, ki v naravi predstavljajo zemljišča namenjena za gradnjo stanovanjskih površin, na katerih je že bila začeta gradnja (v nadaljevanju: »**Gradbene parcele**«);
2. je prodajalec investitor gradnje Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2;
3. v času sklenitve te prodajne pogodbe etažna lastnina še ni vzpostavljena, s strani geodetske družbe RTL BIRO d.o.o., Dolenjska cesta 462a, Škofljica, pa je izdelan predhodni etažni načrt etažne lastnine z dne 22.06.2022 (v nadaljevanju: »**predhodni načrt etažne lastnine**«);
4. nepremičnini ID znak: parcela 1756 567/23 in ID znak: parcela 1756 567/26, sta obremenjeni z naslednjo služnostjo:

- a. ID pravice / zaznambe 11269903 čas začetka učinkovanja 27.05.2010 10:05:00 vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost glavna nepremičnina: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/22 (ID 5098515) podatki o vsebini pravice / zaznambe dodatni opis:
 - i. Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 21.05.2010, se vknjiži služnostna pravica gradnje vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja na lokaciji bodočega naselja Črnuški bajer, in sicer na lokaciji in po trasi kot izhaja iz 2/2 projekta PGD - Zbiralnik komunalnih vodov, št. PA-3203/09, februar 2010, projektant Šabec Kalan Šabec arhitekti, ter pravice dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja, nadzora in rekonstrukcije tega vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja, vse za čas trajanja vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja oz. za največ 30 let.
 - ii. imetnik: Mestna občina Ljubljana naslov: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana – dostava;
5. nepremičnina ID znak: parcela 1756 567/23 je obremenjena z naslednjo služnostjo:
 - a. ID pravice / zaznambe 19782967 čas začetka učinkovanja 21.07.2014 11:46:04 vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost glavna nepremičnina: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/22 (ID 5098515) podatki o vsebini pravice / zaznambe dodatni opis:
 - i. Vknjiži se neprava stvarna služnostna pravica gradnje elektroenergetskih in telekomunikacijskih vodov s pripadajočo elektro kabelsko kanalizacijo, pravica do vseh potrebnih izkopov ter odstranitve naravnih ovir za namen izgradnje ter pravica dostopa za potrebe obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora.
 - ii. imetnik: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana, matična številka: 5227992000.
6. nepremičnina ID znak: parcela 1756 567/26 je obremenjena z naslednjo hipoteko:
 - a. ID pravice / zaznambe 22028206 čas začetka učinkovanja 26.08.2021 13:19:31 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka glavna

nepremičnina: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/24 (ID 4426621) podatki o vsebini pravice / zaznambe dodatni opis:

- i. terjatev: 23.540.000,00 EUR, obresti šestmesečni EURIBOR + 2,95 % letno, tip dospelosti 1 - določen dan, datum dospelosti 29.03.2024
 - ii. dodatni opis: Vknjiži se hipoteka zaradi zavarovanja denarnih terjatev upnika po Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51032716 z dne 25.08.2021 (Kreditna pogodba) v znesku glavnice 23.540.000,00 EUR z obrestmi po obrestni meri šestmesečni EURIBOR + 2,95 % letno (z možnostjo povišanja za 2 odstotni točki v primeru zamude s plačilom obresti in možnostjo povišanja za 2 odstotni točki v primeru nastopa ?Kršitve Tiskarna? ali ?Kršitve Faza II? (kot sta opredeljeni v Kreditni pogodbi)) in z zapadlostjo celotne glavnice v odplačilo najkasneje dne 29.03.2024 oz. z možnostjo predčasne zapadlosti v primerih določenih v Kreditni pogodbi, še posebej ob odpoklicu terjatev v primerih in pod pogoji določenimi v členu 19 Kreditne pogodbe.
 - iii. imetnik: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, matična številka: 5860580000.
7. Gradbene parcele v trenutku sklenitve te prodajne pogodbe niso obremenjene s hipotekami, v nadaljevanju pa bo Prodajalec pridobil namenski bančni kredit za gradnjo Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 in ga zavaroval s hipoteko na Gradbenih parcelah;
8. se bo po vzpostavitvi etažne lastnine na Stanovanjski soseski Črnuški Bajer 2, hipoteka iz 6. in 7. točke tega člena prenesla na posamezni del stavbe, ki je predmet prodaje po tej pogodbi, vendar bo prodajalec v skladu z ZVKSES zagotovil bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu v korist kupca sočasno s plačilom kupnine v skladu s predmetno prodajno pogodbo;
9. bo prodajalec zagotovil, da bo banka pred plačilom kupnine iz b.) - d.) točk 4. člena te pogodbe podala izjavo o izdaji izbrisne pobotnice za izbris hipoteke iz 6. in 7. točke tega člena na pogodbeni nepremičnini in:
- a. v primeru, da bo kupec plačal kupnino brez bančnega kredita, v skladu s svojo prakso bodisi
 - i. deponirala izbrisno pobotnico, za izbris hipoteke iz 6. in 7. točke tega člena na pogodbeni nepremičnini, z nepreklicnim nalogom notarju, da po plačilu kupnine skladno z določili splošnih pogojev prodaje in te pogodbe na stroške prodajalca sproži postopek za izbris hipoteke iz 6. in 7. točke tega člena na pogodbeni nepremičnini, bodisi

- ii. izročila izbrisno pobotnico, za izbris hipoteke iz 6. in 7. točke tega člena na pogodbeni nepremičnini kupcu po predložitvi dokazila o plačilu celotne kupnine v skladu z izjavo banke o izdaji izbrisne pobotnice; ali
 - b. v primeru, da bo kupec plačal kupnino z bančnim kreditom, bo prodajalec na željo kupca zagotovil, da bo hipotekarni upnik pred narokom za zavarovanje, predmet katerega bo ustanovitev hipoteke na pogodbeni nepremičnini v zavarovanje kredita banke kupca za poplačilo kupnine po tej pogodbi, pri izbranem notarju deponiral overjeno izbrisno pobotnico za izbris hipoteke iz 7. tč. tega člena in vseh morebitnih drugih hipotek na pogodbeni nepremičnini, z nepreklicnim nalogom notarju, da izbrisno pobotnico izroči kupcu takoj po prejemu pisne izjave hipotekarnega upnika, da je prejel celotno kupnino po tej pogodbi;
- 10. so bili dne 28.06.2022 pri notarju mag. Blažu Hrovatinu v obliki notarskega zapisa pod opr. št. SV 425/22 sprejeti splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe (v nadaljevanju: »**splošni pogoji prodaje**«) z vsebino, skladno z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, St. 18/04 s spremembami, v nadaljevanju ZVKSES), ki se uporabljajo za prodajne pogodbe, sklenjene med prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po Zakonu o varstvu potrošnikov (Ur.l. RS, št. 98/2004-UPB2 s spremembami); priloga splošnih pogojev prodaje so Gradbeno dovoljenje, Tehnični opis Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2, predhodni načrt etažne lastnine, izris parcele in zemljiškoknjžni izpiski;
- 11. so splošni pogoji prodaje in vse navedene priloge splošnih pogojev sestavni del te pogodbe, pri čemer je kopije teh listin in notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev kupec prejel pred podpisom te pogodbe in se z vsebino le-teh v celoti strinja;
- 12. ima poleg pravic, določenih s splošnimi pogoji prodaje iz prejšnje alineje, kupec tudi pravice, določene z ZVKSES in da nobena določba splošnih pogojev prodaje ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES;
- 13. v času sklenitve te prodajne pogodbe še ni pridobljena energetska izkaznica, ki bo pridobljena po dokončanju Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2;
- 14. v času sklenitve te prodajne pogodbe še ni pridobljeno potrdilo o namenski rabi za zunanje parkirno mesto, ki bo pridobljeno po dokončanju Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2;

15. prodajalec izjavlja, da pod pogojem izpolnitve vseh obveznosti kupca po tej pogodbi ni nikakršne ovire za bremen prost prenos lastninske pravice na kupca na predmetu pogodbe opisanem v 2. členu te pogodbe;

16. je kupec državljan

2. Predmet pogodbe

2. člen

- (1) S to pogodbo prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnino, in sicer:
- stanovanje s komercialno oznako _____ in površino _____ m², balkonom/ložo/teraso s površino _____ m², oboje v _____ nadstropju (_____ etaži) in shrambo v kleti (_____ etaži) s površino _____ m²,
 - parkirno mesto s komercialno oznako _____ s površino _____ m² in parkirno mesto z oznako _____ s površino _____ m², oba v kleti (_____ etaži),
 - zunanje parkirno mesto s komercialno oznako _____, s površino _____ m²;
- vse v deležu do 1/1 (v nadaljevanju: pogodbena nepremičnina).

Prodajalec bo najkasneje v roku 60 (šestdeset) dni po vložitvi popolne vloge za pridobitev uporabnega dovoljenja izdelal elaborat za vpis in predlagal vpis stavbe, v kateri se nahaja pogodbena nepremičnina, in njenih delov v kataster stavb. V elaboratu bo pogodbena nepremičnina označena z ID znakom, s katerim bo nepremičnina evidentirana v javnopравниh evidencah in bo ta ID znak naveden v prodajalčevem zemljiškoknjižnem dovolilu.

(2) Pogodbeni nepremičnini pripada sorazmeren del skupnih delov, prostorov in naprav celotne stavbe in funkcionalnega zemljišča objekta, ki bo definiran in opredeljen v odstotku od celotne nepremičnine na podlagi akta o vzpostavitvi etažne lastnine, ki ga je dolžan izdelati prodajalec na svoje stroške in ga vložiti v zemljiško knjigo, in sicer najkasneje do primopredaje stanovanja.

(3) Prodajalec izrecno jamči, da je pogodbena nepremičnina, z izjemo služnosti iz 4. in 5. točke 1. člena te pogodbe in hipoteke iz 6. in 7. točke 1. člena te pogodbe, prosta vseh bremen, tako stvarnopравниh kot tudi obligacijsko-pravnih ter da ne bo ob prenosu lastninske pravice obremenjena z obremenitvami tretjih oseb. V izogib dvomu to ne velja za služnosti, ki so bile ali bi bile potrebne za komunalne vode.

3. Kupnina

3. člen

(1) Kupec bo za pogodbeno nepremičnino iz 2. člena te pogodbe prodajalcu plačal sledečo kupnino:

(5) Vrsta, obseg in kakovost del s strani kupca predlagane spremembe oziroma dodatnega naročila v izvedbi stanovanja, ki ju prodajalec potrди, bodo opredeljeni v ponudbi za izvedbo del oz. predračunu prodajalca. Kupec mora prodajalcu najkasneje do 31.03.2022 izjaviti, ali prodajalčevo ponudbo ali predračun glede izvedbe predlaganih sprememb potrjuje ali zavrača in če potrjuje, v kakšnem obsegu ponudbo potrjuje (v celoti ali delno in v katerem delu). V kolikor sprememba na zahtevo kupca poviša stroške investicije (npr. višje stroške projektiranja, gradnje ipd.), prodajalec navedeno povišanje ovrednoti v ponudbi za izvedbo del oz. predračunu. Kupec je dolžan znesek po ponudbi oz. predračunu plačati v roku, ki bo določen v predračunu ali računu s strani prodajalca. V kolikor kupec zneska iz predračuna oz. računa ne poravna, prodajalec predlaganih sprememb ne izvede brez kakršnihkoli stroškovnih ali drugih obveznosti do kupca, npr. za povračilo stroškov priprave predloga in projektov sprememb.

4. Plačilo kupnine

4. člen

(1) Kupec se zavezuje, da bo kupnino za pogodbeno nepremičnino poravnal, kot sledi:

- a) _____ EUR (z besedo: _____ /100 evrov) are, kar predstavlja 10 % (deset odstotkov) pogodbene kupnine in se všteta v pogodbeno kupnino. Celotni znesek are v dogovorjeni višini bo kupec plačal v 8 (osmih) dneh od sklenitve predmetne prodajne pogodbe, in sicer z deponiranjem zneska are pri notarju mag. Blažu Hrovatinu (na stroške kupca), z nepreklicnim navodilom notarju, da aro sprosti v korist:
 - a. prodajalca, na TRR prodajalca št. SI56 0400 0027 6434 712, odprt pri NKBM d.d., v primeru predložitve dokončnega uporabnega dovoljenja za Stanovanjsko sosesko Črnuški Bajer 2 ali v primeru odstopa od prodajne pogodbe iz razlogov na strani kupca, kar se notarju izkaže z izvodom oziroma kopijo odstopne izjave, iz katere mora biti razvidno, da je razlog za odstop na strani kupca, ter od pošte potrjenim Potrdilom o oddaji pošiljke na naslov kupca, naveden v prodajni pogodbi oziroma drug naslov, če prodajalec predloži notarju obvestilo kupca o spremenjenem naslovu;
 - b. kupca, v primeru izpolnitve obeh naslednjih pogojev:
 - i. poteka roka določenega v prodajni pogodbi za izročitev pogodbene nepremičnine, iz razlogov na strani prodajalca in
 - ii. odstopa kupca od te prodajne pogodbe v skladu z določili ZVKSES iz razlogov na strani prodajalca, kar se notarju izkaže z izvodom oziroma kopijo odstopne izjave, iz katere mora biti razvidno, da je razlog za odstop potek roka za izročitev pogodbene nepremičnine iz razlogov na strani prodajalca, ter od pošte potrjenim Potrdilom o oddaji pošiljke na naslov prodajalca, naveden v prodajni pogodbi oziroma drug

naslov, če kupec predloži notarju obvestilo prodajalca o spremenjenem naslovu;

V kolikor je kupec prodajalcu ali njegovemu posredniku v prodajnem postopku pred sklenitvijo te pogodbe za nakup predmeta prodaje po tej pogodbi nakazal varščino, bo prodajalec oz. njegov posrednik ta znesek varščine v skladu s 6. odstavkom 9. člena splošnih pogojev prodaje v imenu in za račun kupca nakazal notarju mag. Blažu Hrovatinu, kar se bo štelo kot plačilo dela are. V takšnem primeru je kupec dolžan v roku in v skladu s tem 4. (1) a.) členom plačati še znesek do polnega zneska are, tako da skupen znesek predhodno plačane varščine in plačila iz tega odstavka predstavlja aro v višini 10 % kupnine. Prodajalec ali njegov posrednik bosta varščino nakazala notarju v skladu in pod pogoji iz 6. odstavka 9. člena splošnih pogojev prodaje.

- b) _____ EUR (z besedo: _____ /100 evrov) – 85 % (petinosemdeset odstotkov) neto zneska kupnine z nakazilom na TRR prodajalca št. SI56 0400 0027 6434 712, odprt pri NKBM d.d. oz. TRR banke hipotekarne upnice (TRR in sklic bo sporočen s strani prodajalca po sklenitvi kreditne pogodbe z banko) najkasneje 8 (osem) dni pred predvidenim rokom izročitve in prevzema nepremičnine, ki bo določen v obvestilu prodajalca poslanemu kupcu in v skladu z določbami točke ii. 1. odstavka 10. člena splošnih pogojev prodaje;
- c) _____ EUR (z besedo: _____ /100 evrov) – znesek obračunanega DDV od 85 % (petinosemdeset odstotkov) neto zneska kupnine z nakazilom na TRR prodajalca št. SI56 0400 0027 6434 615, odprt pri NKBM d.d. najkasneje 8 (osem) dni pred predvidenim rokom izročitve in prevzema nepremičnine, ki bo določen v obvestilu prodajalca poslanemu kupcu in v skladu z določbami točke ii. 1. odstavka 10. člena splošnih pogojev prodaje;
- d) _____ EUR (z besedo: _____ /100 evrov) - 5 % (pet odstotkov) kupnine z nakazilom na TRR prodajalca št. SI56 0400 0027 6434 712, odprt pri NKBM d.d., na dan prevzema nepremičnine v primeru, da kupec ne uveljavi pravice iz 2. odstavka 15. člena ZVKSES, sicer pa v skladu z 11. členom splošnih pogojev prodaje.

V primeru, da bo bančni kredit iz 6. in 7. točke 1. člena predmetne prodajne pogodbe na dan plačila posameznega dela kupnine v celoti poplačan, je kupec dolžan navedeni del ali preostanek tega dela in vse nadaljnje dele kupnine nakazati na TRR prodajalca št. SI56 0400 0027 6434 615, odprt pri NKBM d.d., v skladu z 10. členom splošnih pogojev prodaje.

Skladno s 15. členom ZVKSES in 11. členom splošnih pogojev prodaje ima kupec v primeru, če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine in dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, pravico zadržati plačilo pet odstotkov kupnine. Kupec svojo pravico iz tega odstavka uveljavi tako, da zadržani znesek najkasneje v roku 3 (treh) delovnih dni po izvedbi ogleda, na katerem naj bi se izvedel

prevzem nepremičnine, na stroške prodajalca, deponira pri notarju v skladu z določili 11. člena splošnih pogojev prodaje.

(2) Kupec mora kupnino plačati z nakazili na bančne račune, navedene v tej pogodbi in o vsakokratnem plačilu v roku 3 (tri) dni po plačilu odposlati s priporočeno pošto ali po elektronski pošti na dogovorjeni e-naslov prodajalcu pisni dokaz o plačilu. Prodajalec je dolžan pristopiti k prevzemu nepremičnine po prejemu vseh potrdil o plačilu kupnine (upoštevajoč način plačila iz 1. odstavka tega člena) na naslov prodajalca in ob upoštevanju izpolnitve pogojev po 12. členu ZVKSES. Prodajalec ni odgovoren za morebitno zamudo roka izročitve po tej pogodbi, če do poznejše izročitve pride zaradi neizpolnitve obveznosti kupca iz tega odstavka.

(3) Prodajalec kupcu ne plača obresti za predčasna plačila še nezapadlega zneska are ali preostalih delov kupnine pred njihovo zapadlostjo v plačilo po 1. odstavku tega člena pogodbe.

(4) Pogodbeni stranki se dogovorita, da prodajalec ne more uveljavljati nikakršnih dodatnih stroškov financiranja ali drugih dodatnih stroškov, v kolikor bo kupec redno izpolnil svoje pogodbene obveznosti, razen tistih stroškov, ki so dovoljeni skladno z določili ZVKSES. Prodajalčeva in kupčeva ravnanja v primeru zamude s plačilom so podrobneje opredeljena v 12. členu splošnih pogojev prodaje.

5. Roki in izročitev nepremičnine v posest

5. člen

(1) Prodajalec se zavezuje, da bo kupcu pogodbeno nepremičnino izročil v izključno in popolno last ter posest najkasneje do dne 30.06.2025 pod pogojem plačila zapadlih zneskov kupnine in po izpolnitvi ostalih pogojev, potrebnih za prevzem pogodbene nepremičnine po določitih te pogodbe. Kupec s sklenitvijo predmetne prodajne pogodbe izrecno soglaša, da v času izročitve pogodbena nepremičnina še ne bo priklopljena na elektriko, telefon, tv, torej na noben komunalni ali drugačen priključek, razen vode in kanalizacije. Stroške vezano na priklop pogodbene nepremičnine na elektriko, telefon, tv je dolžan nositi kupec.

(2) V primeru, da prodajalec izpolni pogoje za izročitev nepremičnine pred ali po datumu izročitve iz 1. odstavka tega člena, prodajalec kupca o točnem datumu izročitve nepremičnine pisno priporočeno obvesti vsaj 30 (trideset) dni pred datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe oziroma na drug naslov, ki ga kupec pisno sporoči prodajalcu. Kupec je dolžan prodajalca nemudoma obvestiti o spremembi naslova. V kolikor kupec tega ne stori, prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi predmeta pogodbe, do katere pride zaradi vabljenja kupca na prevzem na napačen naslov.

(3) Prodajalec je dolžan najkasneje 15 (petnajst) dni pred rokom, določenim za izročitev nepremičnine, omogočiti kupcu, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti

nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način, ki je določen v 18. členu ZVKSES (v nadaljevanju: »**predhodni pregled nepremičnine**«). V kolikor se kupec ne bo odzval prodajalčevemu povabilu na predhodni pregled nepremičnine in pristopil k predhodnemu pregledu nepremičnine na dan naveden v povabilu, se bo štelo, da se kupec brez opravljenega predhodnega pregleda nepremičnine strinja, da je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino kupcu z lastnostmi, ki so določene v prodajni pogodbi in na način, ki je določen v 18. členu ZVKSES. Prodajalec je dolžan kupca pisno pozvati k predhodnem pregledu nepremičnine vsaj 5 (pet) dni pred predhodnim pregledom nepremičnine, zaradi kupčeve pravice iz 8. odstavka 19. člena ZVKSES. Prodajalec in kupec bosta o opravljenem predhodnem pregledu nepremičnine sestavila zapisnik.

(4) Če prodajalec pričakuje zamudo z izročitvijo, je dolžan še pred rokom, določenim za izročitev, s priporočenim pismom obvestiti kupca o nastalih ovirah in mu hkrati sporočiti nov predviden rok izročitve. Prodajalec in kupec bosta najkasneje v 30 (tridesetih) dneh po pisnem obvestilu sklenila dodatek k prodajni pogodbi, s katerim bosta uredila morebitna nova pogodbeno razmerja.

(5) Kupec je dolžan prevzeti pogodbeno nepremičnino v roku iz 1. odstavka tega člena oziroma v roku, ki je naveden v pisnem pozivu prodajalca na prevzem, v primeru če prodajalec izpolni pogoje za izročitev nepremičnine pred ali po datumu izročitve iz 1. odstavka tega člena. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu zaračunava vzdrževalne, obratovalne stroške, pripadajoče davke, prispevke in druge javne dajatve ter ostale stroške povezane s pogodbeno nepremičnino (npr. stroške organizacije in izvedbe prevzema v drugih rokih, stroške upravljanja, ogrevanja, stroške NUSZ itd.).

(6) Če kupec v roku ne prevzame pogodbene nepremičnine iz neutemeljenega razloga, se šteje, da je v prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja predmeta te pogodbe ter rizik morebitne protipravne zasedbe nepremičnine, prav tako kot tudi sorazmerni del stroškov skupnih delov stavbe. Zavrnitev prevzema je dopustna le iz razloga obstoja bistvenih napak, kar mora kupec navesti na zapisnik ob prevzemu. Kupec nima pravice odkloniti prevzema pogodbene nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine. Morebitno sklicevanje in odklonitev iz razloga obstoja manjših napak se štejeta za odklonitev iz neutemeljenih razlogov. V primeru odklonitve prevzema s strani kupca brez utemeljenega razloga se skladno z določbami 5. odstavka 19. člena ZVKSES in 8. odstavka 15. člena splošnih pogojev prodaje šteje, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v 1. odstavku tega člena določil za prevzem ali z dnem, ki ga je prodajalec v pisnem pozivu kupcu določil za prevzem (če prodajalec izpolni pogoje za izročitev nepremičnine pred ali po datumu izročitve iz 1. odstavka tega člena), prevzel pogodbeno nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec nista opravila izročitve in prevzema po 1. odstavku in 2. odstavku 19. člena ZVKSES.

(7) Prevzem pogodbene nepremičnine se vrši po predstavnikih obeh pogodbenih strank. Pogodbeni stranki sestavita in podpišeta primopredajni zapisnik, ki je sestavljen skladno z določili 3. odstavka 19. člena ZVKSES.

(8) Prodajalec je dolžan na lastne stroške odpraviti morebitne pomanjkljivosti, ugotovljene ob primopredaji, katerih odpravo ob primopredaji zahteva kupec, v roku kot bo dogovorjen v primopredajnem zapisniku, najkasneje pa v 1 mesecu od primopredaje, vse ob upoštevanju določil iz splošnih pogojev prodaje. Prodajalec kupcu odgovarja za vidne napake, razbito steklo, manjkajočo opremo, ki jih je kupec reklamiral ob prevzemu, za poznejše nastale ali grajane vidne napake kupec ne more uveljavljati jamčevalnih zahtevkov do prodajalca.

(9) Prodajalec bo izročil kupcu ob predaji nepremičnine listine, navedene v točki ii c) 10. člena splošnih pogojev prodaje, kopijo bančne garancije za odpravo skritih napak in notarjevega potrdila o hrambi te listine.

(10) Z dnem izročitve pogodbene nepremičnine preidejo na kupca vsi stroški obratovanja, vzdrževanja, zavarovanja in varovanja pogodbene nepremičnine, njenih delov in naprav, kakor tudi vsa davčna in lastninska bremena ter drugi stroški, ki se nanašajo na kupljeno in prevzeto pogodbeno nepremičnino, ter tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine.

6. Garancija

6. člen

(1) Prodajalec odgovarja za solidno in strokovno izvedbo del skladno z določili te pogodbe in splošnimi pogoji prodaje.

(2) Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki je predmet prodaje, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: skrite napake), v rokih določenih v 18. členu splošnih pogojev prodaje.

(3) Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, ki je predmet prodaje, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev kot je določeno v 22. členu splošnih pogojev prodaje. Ta rok ne sme biti krajši od enega leta. Garancijska doba za vse navedene garancije prične teči od dneva izdaje uporabnega dovoljenja, ki se vpiše v garancijski list.

7. Zamuda in višja sila

7. člen

(1) V primeru, da prodajalec ne bi izročil kupcu pogodbene nepremičnine zaradi razlogov na strani prodajalca pod pogojem, da je kupec do dneva izročitve prodajalcu v celoti poravnal svoje obveznosti, upoštevajoč upravičena zadržanja po predmetni prodajni pogodbi in splošnih pogojih prodaje, v roku, določenem v 1. odstavku 5. člena te pogodbe, se prodajalec zavezuje kupcu plačati pogodbeno kazen za zamudo v višini 0,5 ‰ (promila)

vrednosti pogodbene nepremičnine za vsak dan zamude, vendar največ do zneska, kot je določen v 1. odstavku 17. člena splošnih pogojev prodaje.

(2) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal vseh zapadlih obrokov kupnine, pri tem upoštevajoč upravičena zadržanja po splošnih pogojih prodaje in prodajni pogodbi, ali izpolnil drugih obveznosti skladno z ZVKSES in splošnimi pogoji prodaje.

(3) Prodajalec ne odgovarja za zamudo v primerih iz i. in ii. točke 9. odstavka 15. člena splošnih pogojev prodaje.

(4) Pogodbeni stranki izrecno soglašata, da se v primeru nastopa okoliščin iz prejšnjega odstavka pogodbeni rok za izročitev nepremičnine podaljša za celoten čas trajanja teh okoliščin ter da kupec ni upravičen do uveljavljanja pogodbene kazni iz tega člena za celotno obdobje podaljšanja, ki je posledica navedenih okoliščin. Pogodbeni stranki se v tem primeru zavezujeta na podlagi pisnega poziva prodajalca skleniti dodatek k predmetni prodajni pogodbi, s katerim bosta ustrezno podaljšali rok za izročitev nepremičnine.

8. Lastninska pravica, zemljiškoknjižno dovolilo in izbris hipotek

8. člen

(1) Prodajalec se zavezuje nepremičnino izročiti kupcu v roku iz 1. odstavka 5. člena predmetne prodajne pogodbe proti plačilu celotne kupnine (zmanjšane za morebitni upravičeno zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 11. členu splošnih pogojev (2. odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 21. člena splošnih pogojev (3. odstavek 15. člena ZVKSES)) ter v istem roku kupcu in pod istimi pogoji izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen in iz nepremičnine zagotoviti izbris hipotek iz 6. in 7. alineje 1. odstavka 1. člena te pogodbe.

(2) Prodajalec se zavezuje obveznosti iz prvega odstavka tega člena izpolniti tako, da izroči overjeno zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju v korist kupca kot upravičenca, z nepreklicnim nalogom notarju:

(i) da zemljiškoknjižno dovolilo izroči kupcu, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 11. členu splošnih pogojev (2. odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 21. člena splošnih pogojev (3. odstavek 15. člena ZVKSES). Kot dokaz o plačilu celotne kupnine se po tej pogodbi šteje potrdilo banke, iz katerega je razvidno, da je bilo plačilo izvedeno; ali

(ii) v primeru, da bo kupec kupnino plačeval z bančnim kreditom, da zemljiškoknjižno dovolilo izroči banki kupca, ki bo kupcu izplačala kredit za

popolno poplačilo kupnine po tej pogodbi, pod pogojem, da bo banka kupca podala izjavo, da bo preostali in zadnji del kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 11. členu splošnih pogojev (2. odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 21. člena splošnih pogojev (3. odstavek 15. člena ZVKSES) plačala nemudoma po vložitvi predloga za vpis lastninske pravice v korist kupca in hipoteke v korist banke kupca,

in zagotovi izbris hipotek iz 6. in 7. alineje 1. odstavka 1. člena te pogodbe na način določen v 9. alineji 1. odstavka 1. člena te pogodbe.

(3) V primeru iz 2. odstavka tega člena mora prodajalec v roku 15 dni pred izročitvijo pogodbene nepremičnine kupca obvestiti o notarski hrambi zemljiškoknjižnega dovolila in mu izročiti kopijo overjenega zemljiškoknjižnega dovolila.

(4) Stroške vpisa lastninske pravice pogodbene nepremičnine na kupca nosi kupec.

(5) Prodajalec in kupec se zavezujeta pred ali po izročitvi pogodbene nepremičnine v primeru morebitnih spremenjenih zahtev za vknjižbo etažne lastnine kupca na predmetu te pogodbe v zemljiško knjigo k tej pogodbi skleniti ustrezen dodatek ter sodelovati pri vseh drugih morebitnih postopkih potrebnih za ureditev zemljiškoknjižnega vpisa.

9. Odstop prodajalca od pogodbe zaradi zamude s plačilom kupnine

9. člen

(1) Če kupec zamuja s plačilom kupnine za več kot 5 (pet) dni, ga prodajalec pisno opozori na nastalo zamudo in mu določi primeren dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od enega meseca. V kolikor kupec zamudi tudi dodatni rok za plačilo kupnine, lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo.

(2) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino oziroma zamujeni obrok kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi od dospelosti do plačila prej oziroma istega dne, kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

(3) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po 1. odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are brez obresti in druge stroške in škodo smiselno v skladu s 4. odstavkom 10. člena splošnih pogojev prodaje. Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.

(4) Znesek iz 3. odstavka tega člena mora prodajalec kupcu vrniti v roku 15 (petnajst) dni, ko se izpolnita naslednja pogoja:

- (i) ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem in
- (ii) ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje alineje plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enak znesku iz 3. odstavka tega člena;

vendar ne kasneje kot v 3 (treh) mesecih šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

10. Pooblastilo

10. člen

(1) Kupec s podpisom te pogodbe izrecno, nepreklicno in nepogojno pooblašča prodajalca, da v imenu kupca sklepa morebitne služnostne in druge pogodbe, ki bodo potrebne zaradi priključitve Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 na komunalno in drugo infrastrukturo (kot npr. telekomunikacije) in izvajanje dejavnosti upravljavcev komunalne infrastrukture oziroma za oskrbovanje stavbe z energenti, skladno z gradbenim ali uporabnim dovoljenjem za stavbo, ter da del Gradbenih parcel, ki predstavljajo javno površino, prenese v last in upravljanje Mestne občine Ljubljana ali drugega javnopravnega subjekta, če bo to potrebno ali s strani takšnega subjekta od prodajalca zahtevano.

(2) Prodajalec se zavezuje, da bo najkasneje do dneva izročitve pogodbene nepremičnine kupcu, predlagal vpis vseh njemu znanih služnosti za komunalne vode, opremo in priključke, oziroma bo urejal vse tiste obremenitve na nepremičninah, ki so potrebne za obratovanje in upravljanje.

11. Končne določbe

11. člen

(1) Kupec s sklenitvijo predmetne prodajne pogodbe dovoljuje, da osebne podatke, ki jih je dal ali posredoval prodajalcu v zvezi s prodajno pogodbo in / ali so navedeni v prodajni pogodbi, prodajalec do preklica tega dovoljenja zbira, obdeluje in hrani za namene oblikovanja in vknjižbe etažne lastnine in / ali dokončanja postopkov v zvezi z evidentiranjem stavbe, v kateri se nahaja pogodbeni nepremičnina in Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 in njenih posameznih delov v ustrezni evidence.

(2) Prodajalec bo osebne podatke hranil le toliko časa, dokler bo to potrebno za doseg namena, zaradi katerega se bodo obdelovali, vendar največ 20 let po poteku leta, na katerega se dokumentacija nanaša. Po izpolnitvi namena obdelave bo prodajalec osebne podatke izbrisal, uničil ali anonimiziral.

(3) Kupec ima pravico zahtevati dostop do osebnih podatkov, popravkov, dopolnitve, prenos (v kolikor je tehnično izvedljivo), omejitev obdelave ali izbris osebnih podatkov, pod pogoji določenimi s Splošno uredbo o varstvu podatkov št. 2016/679 z dne 27.04.2016 in skladno z relevantno zakonodajo.

12. člen

(1) Ta pogodba je sklenjena z dnem podpisa s strani obeh pogodbenih strank. Določila te pogodbe se lahko spremenijo ali dopolnijo samo s sklenitvijo pisnega dodatka k tej pogodbi.

(2) Pogodbeni stranki se zavezujeta skleniti dodatek k tej prodajni pogodbi v primeru, da bodo iz kreditne pogodbe med prodajalcem in banko kreditodajalko izhajale drugačne zaveze, kot izhajajo iz te prodajne pogodbe, pri čemer zaveze iz kreditne pogodbe niso v nasprotju z ZVKSES, niti s splošnimi pogoji prodaje ter ne spreminjajo pogodbene cene, roka izročitve in tehničnega opisa pogodbene nepremičnine. Z dodatkom k predmetni prodajni pogodbi bosta stranki uskladili zaveze iz te prodajne pogodbe z zavezami iz navedene kreditne pogodbe, pri čemer bosta stranki dodatek k predmetni pogodbi sklenili v roku 15 (petnajst) dni od poziva prodajalca in sklenitve navedene kreditne pogodbe.

12.a člen

Prodajalec soglaša, da lahko kupec predlaga prenos svojih pravic in obveznosti iz te pogodbe na tretjo osebo, tako da tretja oseba vstopi namesto kupca v predmetno prodajno pogodbo. Prodajalec ima pravico po lastni diskreciji novega kupca zavrniti in ohraniti prodajno pogodbo z obstoječim kupcem. V primeru, da prodajalec z novim kupcem soglaša, se že vplačana ara in morebiti že plačana kupnina starega kupca šteje za aro oziroma kupnino novega kupca in je stari kupec z izstopom iz pogodbe ne dobi povrnjene. Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o predlogu prenosa najkasneje naslednji delovni dan, odkar je prodajalec kupca obvestil o datumu izročitve nepremičnine kupcu po tej pogodbi. Pogodbene stranke o vstopu novega kupca sklenejo tripartitni dodatek k tej pogodbi ter ustrezno dopolnijo notarski zapisnik o deponiranju are in nalog notarju v zvezi z deponirano aro. Sprememba kupca v nobenem primeru ne more zmanjšati obsega pravic in obveznosti prodajalca po tej pogodbi.

13. člen

(1) V primeru razveljavitve ali ničnosti posameznega določila te pogodbe ostanejo preostala določila še naprej smiselno v veljavi, stranki pa si bosta prizadevali za sklenitev dodatka, v katerem bi ustrezno nadomestili razveljavljeno ali nično določilo.

(2) Kupec s sklenitvijo predmetne prodajne pogodbe izrecno soglaša, da sklepa to pogodbo v svojem imenu in zase in / ali eventualno za svoje pravne naslednike, v kolikor med njim in prodajalcem ali njegovim eventualnimi pravnimi nasledniki ne bo drugače dogovorjeno, kar pomeni, da se v primeru vstopa pravnega naslednika v to pogodbo, ara všteje v kupnino pravnega naslednika.

(3) Morebitne spore v zvezi s tem pravnim poslom bosta stranki reševali sporazumno, v kolikor pa to ne bi bilo mogoče, bo spor reševalo za to pristojno sodišče po legi nepremičnine.

14. člen

(1) Prodajna pogodba je podpisana v štirih izvodih, od katerih je eden namenjen za potrebe FURS, eden za potrebe zemljiške knjige, po eden pa za vsako pogodbeno stranko. Izvod za potrebe zemljiške knjige se do poplačila celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 11. členu splošnih pogojev (2. odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 21. člena splošnih pogojev (3. odstavek 15. člena ZVKSES), v skladu s to pogodbo in splošnimi pogoji prodaje hrani pri prodajalcu ali deponira in hrani pri notarju.

(2) Kupec potrjuje, da mu je prodajalec izročil notarsko overjeni prepis notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje opr. št. SV 425/22 notarja mag. Blaža Hrovatina z dne 28.06.2022 ter da splošni pogoji prodaje predstavljajo sestavni del prodajne pogodbe.

(3) Prodajni pogodbi so priložene se naslednje listine:

- kopija osebnega dokumenta kupca,
- splošni pogoji prodaje (notarsko overjeni prepis notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje opr. št. SV 425/22 z dne 28.06.2022 s prilogami,

Datum:

KUPEC:

.....

PRODAJALEC:

ZL LIVING, d.o.o.

Gregor Tim Grünfeld, direktor