

Pogodbeni stranki

1. **PRODAJALEC:**
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, matična številka 5539153, davčna številka 79034217, ki ga zastopa mag. Črtomir Remec, direktor
(v nadaljevanju: prodajalec)
2. **KUPEC:**
_____, davčna številka _____, stanujoč _____
(v nadaljevanju: kupec)

sklepata

PRODAJNO POGODBO
za nakup nepremičnine z oznako _____
na lokaciji
»Stanovanjska soseska Zeleni gaj na Brdu – F3«

I. Uvodne ugotovitve

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

1. je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik naslednjih nepremičnin: parc. št. 1334/18, 1334/20, 1334/21, 1334/22, 1334/23, 1334/24 in 1334/25 vse k.o. Vič;
2. so navedene parcele nastale v postopku parcelacije zemljišč s parc. št. 1316/11, 1334/2, 1393/9 in 2021/7, vse k.o. Vič, na podlagi Odločbe GURS št. 02112-2128/2016-2 z dne 11.08.2016, ki je postala pravnomočna dne 19.08.2016 ter Odločbe GURS št. 02112-2294/2016-2 z dne 03.10.2016, ki je postala pravnomočna dne 21.10.2016;
3. je za gradnjo na zemljiščih iz druge točke tega člena pridobil gradbeno dovoljenje št.: 351-2615/2010-17 z dne 03.05.2011, ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana, območna izpostava Vič-Rudnik in je postalo pravnomočno dne 14.05.2011 ter 351-1316/2016-6 z dne 05.07.2016, ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana, območna izpostava Vič-Rudnik in je postalo pravnomočno dne 06.07.2016 (sprememba namembnosti dela večstanovanjskega objekta – poslovni prostor);
4. je na parcelah iz 1. alineje tega člena, skladno z izdanima gradbenima dovoljenjema prodajalec zgradil del stanovanjske soseske Zeleni gaj na Brdu, in sicer vzorčni večstanovanjski objekt v funkcionalni enoti F3, ter gradi v sklopu celotne soseske na območju urejanja VS 3/5 na ostalih zemljiščih tega območja še 4 večstanovanjske objekte v funkcionalni enoti F2, pred tem pa je že zaključil gradnjo faze F5-1, F5-2, F-4, F-6 in F-10;
5. je bilo dne 01.07.2016 pridobljeno uporabno dovoljenje št. 351-970/2016-7 za večstanovanjski objekt v funkcionalni enoti F3 v območju urejanja VS 3/5 Brdo (v nadaljevanju UD-objekt), ki je postalo pravnomočno 20.07.2016;
6. je v funkcionalni enoti F3 zgrajenih skupno 52 stanovanj s pripadajočimi shrambami v kleti objekta, in sicer je objekt sestavljen iz štirih delov – lamele A, B, C in D, s podzemno garažo in tehničnimi prostori (etažnost K+P+3+T). Večstanovanjski objekt je zasnovan kot vzorčni energijsko učinkovit objekt, v pritličju objekta je del objekta namenjen dopolnilnim dejavnostim z dvema poslovnima prostoroma. V kleti

- je skupno 68 parkirnih mest, od tega jih je 5 namenjenih funkcionalno oviranim osebam, na nivoju terena je 42 zunanjih parkirnih mest (3 namenjena funkcionalno oviranim osebam), od katerih je 13 namenjenih za obiskovalce (2 namenjeni funkcionalno oviranim osebam) in so v solastništvu etažnih lastnikov;
7. je Mestna občina Ljubljana investitor izgradnje javne prometne in komunalne infrastrukture v območju urejanja VS 3/5, VP 3/2, VS 3/3 in VT3/1 I. faza Brdo v Ljubljani;
 8. bo najkasneje v 90 dneh od primopredaje kupcem ter primopredaje skupnih delov upravniku, ustanovil potrebne služnosti na parcelah, za potrebe omogočanja dostopov do skupnih delov in naprav za vzdrževanje objektov v celotni soseski;
 9. prodaja stanovanj iz 6. točke tega člena poteka na podlagi javnega razpisa za prodajo 64 stanovanj in 18 vrstnih hiš v Ljubljani – Zeleni gaj na Brdu razpis št. 4781-18/2016 (dalje: razpis) in da si prodajalec pridržuje pravico do oddaje neprodanih stanovanj ali da posamezna stanovanja ali sklope stanovanj izvzame iz prodaje in jih nameni prodaji pravnim osebam in javnim subjektom, vse skladno s poslovno politiko svojega delovanja in odločitvami svojih organov delovanja ter veljavno zakonodajo;
 10. so bili dne . .2017 pri notarju Urošu Kosu v Ljubljani v obliki notarskega zapisa pod. opr. št. SV ~~xxxxxxxx~~ sprejeti Splošni pogoji prodaje posameznih delov s prilogami (v nadaljevanju: Splošni pogoji prodaje), ki so njihov sestavni del in vsebino skladno z 3. odstavkom 8. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04, 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, 46/2006 Odl.US: U-I-218/04-31, 126/2007, 86/2009, 38/2014 in 19/2015) in so priloga te prodajne pogodbe in njen sestavni del ter kupec prejme njihov odpravek;
 11. 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;
 12. skladno z 91. členom ZVKSES, ker deluje kot javni sklad, prodajalec kupcem ne zagotavlja posebnega zavarovanja z bančno garancijo, poroštvom zavarovalnice ali s skrbniškimi storitvami na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa pred tveganjem, da investitor – prodajalec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do kupcev oziroma ne bo sposoben kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb;
 13. je kupec oddal pisno prijavo na razpis in vplačal znesek v višini 1.000,00 EUR na transakcijski račun prodajalca št. 01100-6270960211 z oznako/sklic 00 7198, ki se šteje kot del vplačane are;
 14. je bil kupec skladno z razpisom na izboru kupcev izbran za kupca nepremičnin, opisanih v 2. členu te pogodbe ter o izboru obveščen s pisnim obvestilom prodajalca;
 15. se šteje, da je kupec z oddajo prijave na razpis podal pisno izjavo, da se strinja z vsemi pogoji razpisa in njegove dokumentacije ter jih razume in nepreklicno sprejema;
 16. prodajalec izjavlja, da ni nikakršne ovire za bremen prost prenos lastninske pravice na kupca na predmetu pogodbe opisanem v 2. členu te pogodbe;
 17. je kupec fizična oseba in državljan Republike Slovenije, kar je razvidno iz njegovega osebnega dokumenta (ali državljan drugih članic Evropske unije, ki ima dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, kar je razvidno iz priloženega potrdila Upravne enote in številke DURS).

II. Predmet pogodbe

2. člen

(1) S to pogodbo prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnino in sicer:

- stanovanje s komercialno oznako _____ (ID znak _____)
- shrambo v kleti objekta s komercialno oznako _____ (ID znak _____)
- parkirno mesto v kleti s komercialno oznako _____ (ID znak _____)
- parkirno mesto na terenu s komercialno oznako _____ (ID znak _____)

(v nadaljevanju: pogodbeno nepremičnina).

(2) Pogodbeni nepremičnini pripada tudi 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 načrta etažne lastnine, ki ga je dolžan izdelati prodajalec na svoje stroške.

(3) Po uspešno izvedeni primopredaji nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, ima kupec možnost v roku 14 (štirinajst) koledarskih dni, s priporočeno pošiljko naslovljeno na investitorja - prodajalca podati zahtevek za poračun površin, ki predstavljajo odstopanje od površin po evidenci Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) – portal e-prostor, pri čemer bo prodajalec zahtevek obravnaval le v primeru, če bo zahtevku priložena izmera celotnega predmeta pogodbe (v primeru oporekanja površin stanovanjske enote se opredeli površina brez parkirnega mesta, ki se obračunava po posamezni stanovanjski enoti s shrambo), ki mora biti opravljena s strani pooblaščenega geodetske družbe. Stroške predmetne izmere krije vlagatelj zahtevka sam, ne glede na to ali bo z zahtevkom uspel. Kot površine za ugotavljanje morebitnega poročuna prodajnih površin se uporabljajo površine iz evidence GURS – portal e-prostor. V primeru, da skupna površina posamezne stanovanjske enote s shrambo, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, odstopa od skupnih površin posamezne stanovanjske enote s shrambo v m² po podatkih GURS za več kot +/- 3 (tri) %, se za presežek teh tolerančnih mej v tem delu ustrezno spremeni pogodbeno cena. O znesku poročuna pogodbene kupnine se kupca pisno obvesti.

(4) V kolikor bodo po uspešno izvedeni primopredaji ugotovljena odstopanja v smislu prejšnjega odstavka tega člena v korist kupca ali prodajalca sta obe pogodbeni stranki obvezani skleniti dodatek k prodajni pogodbi o znižanju oziroma zvišanju pogodbene kupnine.

(5) Solastniški deleži se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo. Morebitno odstopanje dejanskih površin od pogodbenih površin iz prej navedenih razlogov ne more biti razlog kakršnihkoli odškodninskih zahtevkov, razen iz razlogov iz tega člena. Solastniški deleži se lahko ustrezno spremenijo zaradi potreb upravnega ali zemljiškoknjižnega postopka za pridobitev ustreznih dovoljenj ter obveznosti do izvajalcev gospodarskih javnih služb.

(6) Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da morebitno odstopanje dejanskih površin od površin pogodbene nepremičnine, opredeljene v prvem odstavku tega člena, ne more biti razlog kakršnihkoli odškodninskih zahtevkov.

(7) Prodajalec izrecno jamči, da so te nepremičnine proste vseh bremen, tako stvarnopравnih kot tudi obligacijsko-pravnih ter da ne bodo ob prenosu lastninske pravice obremenjene z obremenitvami tretjih oseb, razen obremenitev navedenih v 8. alineji prejšnjega člena, ki pa ne štejejo za nedovoljene obremenitve in jih kupec s podpisom te prodajne pogodbe izrecno sprejema ter s to pogodbo pisno pooblašča prodajalca za njihovo nadaljnje zemljiškoknjižno urejanje.

(8) Kupci stanovanjskih enot po tem razpisu v obdobju treh let sodelujejo pri raziskovalnem projektu v obliki anket in drugih merjenj, katerih rezultati bodo uporabljeni za potrebe investitorja - prodajalca in njegovega partnerja pri projektu Univerze v Ljubljani. Monitoring rabe vseh vrst energije in vode v stanovanjih in v stavbi se bo izvajal enkrat mesečno na merilnikih, ki so vgrajeni v sisteme in tudi sicer služijo

za vrednotenje stroškov, *monitoring parametrov notranjega okolja se bo izvajal z mesečnim avtomatskim (daljinskim) odjemom parametrov z naprave (dataloger) nameščene v dnevnem prostoru stanovanja (za sedem stanovanj vključenih v monitoring)*, anketiranje se bo izvajalo štirikrat letno glede na letne čase, kot je podrobneje opredeljeno v 8. členu Splošnih pogojev prodaje.

III. Cena

3. člen

(1) Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je skupna cena oziroma pogodbeno kupnina pogodbene nepremičnine iz 2. člena te pogodbe:

Kupnina za stanovanje s shrambo _____ EUR

Kupnina za parkirni/-o mesti/-o v kleti / na nivoju terena _____ EUR

+ 9,5 % DDV _____ EUR

SKUPAJ _____ **EUR**
(z besedo: _____ 00/100 EUR)

(2) Dogovorjena cena iz prejšnjega odstavka je fiksna. V primeru spremembe davčne zakonodaje se pogodbeni stranki obvezeta skleniti dodatek k prodajni pogodbi, v katerem bo DDV obračunan v skladu z veljavno zakonodajo.

(3) V pogodbeno ceno niso všteti:

- stroški za priključek telekomunikacijskega omrežja (telefon, internet, TV), kar ureja in plača kupec sam;
- stroški vpisa lastninske pravice na predmetu te prodajne pogodbe na kupca, kar ureja in plača kupec sam;
- stroški za potrditev te pogodbe, ki jih krije prodajalec.

IV. Plačilo kupnine

4. člen

(1) Kupec se zavezuje, da bo pogodbeno obveznost nakazal na TRR prodajalca, št. SI56 01100-6270960211 sklic »00 7198 – št. pogodbe« v naslednji višini in roku in mu predložil dokaz o plačilu:

- _____ EUR - ara - 10 (deset) % v roku 8 (osem) dni po sklenitvi prodajne pogodbe zmanjšano za vplačani znesek za resnost ponudbe v znesku 1.000 EUR, kot aro, ki se všteje v kupnino ob podpisu prodajne pogodbe;
- _____ EUR - 90 (devetdeset) % kupnine najkasneje 3 (tri) dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe, ki bo določen v obvestilu prodajalca poslanem kupcu. Skrajni rok za plačilo tega dela kupnine je 2 (dva) meseca od podpisa prodajne pogodbe;
- Skladno s 15. členom ZVKSES in 11. ter 12. 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 po pet odstotkov kupnine. Kupec mora v tem primeru plačati zadržani del kupnine v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so razlog za zadržanje oziroma hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve

obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca.

(2) Kupec mora kupnino plačati z nakazili na transakcijski račun naveden v prodajni pogodbi in o vsakokratnem plačilu v roku 5 (pet) dni po plačilu odposlati prodajalcu pisni dokaz o plačilu. Če tega kupec ne stori, ne bo vabljen na prevzem nepremičnine, pri čemer prodajalec zato ni odgovoren za morebitno zamudo roka izročitve po prodajni pogodbi.

(3) Prodajalec kupcu ne plača obresti za predčasna plačila posameznih še nezapadlih obrokov, saj nakup izrecno pogojuje s plačilom are, kar je kupec izrecno potrdil s podpisom vloge za prijavo na javni razpis in potrjuje s sklenitvijo te prodajne pogodbe.

(3) 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. Prodajalčeva in kupčeva ravnanja v primeru zamude s plačilom so podrobneje opredeljena v 13. členu Splošnih pogojev prodaje.

v. Roki in izročitev nepremičnine v posest

5. člen

(1) Prodajalec se zavezuje, da bo kupcu predmet te pogodbe izročil v skladu s tehničnim opisom dokončano, v izključno, pravo in popolno last ter posest po plačilu celotne kupnine in izpolnitvi ostalih pogojev, potrebnih za prevzem pogodbene nepremičnine po določilih te pogodbe.

(2) O točnem datumu izročitve nepremičnine prodajalec kupca pisno obvesti vsaj 8 (osem) dni pred predvidenim 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 tega ne stori in pride v odnosu med prodajalcem in kupcem do neuresničevanja pogodbenih obveznosti, ima opustitev za posledico odločitev v korist prodajalca.

(3) Kupec je dolžan prevzeti nepremičnine v roku iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu zaračuna obratovalne in druge stroške (npr. stroške organizacije in izvedbe prevzema v drugih rokih, stroške ogrevanja, itd.), ki jih je imel z nepremičnino.

(4) Če kupec v roku, ki je določen v obvestilu prodajalca, ne prevzame kupljene 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 nepremičnin, prav tako kot tudi sorazmerni del stroškov skupnih delov stavbe. Zavrnitev prevzema je dopustna le iz razloga obstoja bistvenih napak, kar mora kupec izkazati na zapisnik ob prevzemu. Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine. Morebitno sklicevanje in odklonitev iz razloga obstoja manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, 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 šteje, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec nista opravila izročitve in prevzema po prvem in drugem odstavku 19. člena ZVKSES.

(5) Prevzem stanovanj se vrši po predstavnikih obeh pogodbenih strank. Pogodbeni stranki sestavijo in podpišejo primopredajni zapisnik, ki je tipski ter je del razpisne dokumentacije.

(6) 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 (enem) 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, ob upoštevanju določil Splošnih pogojev prodaje.

(7) Prodajalec bo izročil kupcu ob predaji nepremičnine navodila za uporabo in vzdrževanje in garancijske liste za opremo in naprave, kopijo uporabnega dovoljenja in etažni načrt posameznega dela. Obveznost izročitve navodil, predpisanih certifikatov, garancijskih listov in izjav o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni deli stavbe, in projekte izvedenih del, bo prodajalec izpolnil tako, da bo predmetne listine namesto kupcu izročil upravniku stavbe.

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

VI. 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), če se skrite napake pokažejo v 2 (dveh) letih od prevzema nepremičnine, pri čemer mora kupec uporabljati kupljene nepremičnine po načelih dobrega gospodarja in v skladu s pisnimi navodili izvajalca.

(3) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe (662. člen Obligacijskega zakonika), če se te pokažejo v 10 (desetih) letih od prevzema nepremičnine.

(4) Jamčevalni roki za skrite napake na skupnih delih stavbe z več posameznimi deli začnejo teči od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik iz 17. člena Splošnih pogojev prodaje.

(5) Za brežhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, ki je predmet prodaje, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev. 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.

VII. Zamuda in višja sila

7. člen

(1) V primeru, da prodajalec ne bi izročil kupcu pogodbene nepremičnine zaradi razlogov na strani prodajalca, v roku, določenem v 5. členu te pogodbe, se prodajalec zavezuje kupcu plačati pogodbeno kazen za zamudo v višini 0,5 ‰ vrednosti pogodbene nepremičnine za vsak dan zamude, vendar največ do zneska, ki je enak 50 % vrednosti pogodbene nepremičnine, kot je to določeno v 16. členu 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 celotne 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 pri izročitvi kupljene nepremičnine, če je ta nastala iz razlogov, na katere prodajalec ni mogel vplivati - višja sila, kot je opredeljeno v 3. do 8. odstavku 16. člena Splošnih pogojev prodaje.

(4) Kupec lahko odstopi od prodajne pogodbe v primeru zamude prodajalca z izročitvijo zaradi višje sile, vse pod pogoji in na način kot je to določeno v 8. odstavku 16. člena Splošnih pogojev prodaje.

VIII. Lastninska pravica in zemljiškoknjižno dovolilo

8. člen

(1) Prodajalec mora v roku iz 22. in 23. člena Splošnih pogojev prodaje na podlagi Akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu proti plačilu celotne kupnine (zmanjšane za morebitni upravičeno zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 12. členu Splošnih pogojev prodaje (drugi odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 12. člena Splošnih pogojev prodaje (tretji odstavek 15. člena ZVKSES)) izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen.

(2) Prodajalec lahko obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju Urošu Kosu iz Ljubljane v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 11. členu Splošnih pogojev prodaje (drugi odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 11. člena Splošnih pogojev prodaje (tretji odstavek 15. člena ZVKSES) ter kopijo primopredajnega zapisnika.

(3) V primeru iz 2. odstavka tega člena mora prodajalec s pozivom na prevzem nepremičnine, ki je predmet prodaje, kupca obvestiti o notarski hrambi.

(4) Stroške vpisa lastninske pravice na predmetu vsakokratne prodajne pogodbe na kupca nosi kupec.

(5) Prodajalec in kupec se zavezujeta pred ali po izročitvi 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.

IX. Odstop prodajalca od pogodbe zaradi zamude s plačilom kupnine

9. člen

(1) Če kupec zamuja s plačilom posameznega obroka kupnine več kot 30 (trideset) dni, 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 po razpisu, brez obresti. 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, ko se izpolnita naslednja pogoja, vendar ne kasneje kot v 3 (treh) mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe:

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem in
- 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.

(5) Pri kupčevi zamudi s plačilom posameznega obroka iz 4. člena te pogodbe, prodajalec zaračuna zakonite zamudne obresti, do dneva plačila.

X. Pooblastilo

10. člen

(1) Kupec **xxxxxxxx**, EMŠO: **xxxxxxxxxx**, stanujoč **xxxxxxxxxxxxxxxx** s podpisom te pogodbe izrecno in nepogojno v svojem imenu in v imenu svojih pravnih naslednikov pooblašča prodajalca Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana, matična št. 5539153, da v imenu kupca sklepa morebitne služnostne in druge pogodbe, ki bodo potrebne za obratovanje in upravljanje objekta F3 v soseski »Zeleni gaj na Brdu« in njemu pripadajočih površin ter predlaga njihov vpis v zemljiško knjigo oziroma izda zemljiškoknjžno dovolilo.

(2) Prodajalec se zavezuje, da bo najkasneje v 120 dneh od primopredaje stanovanj, shramb in parkirnih mest kupcem ter primopredaje skupnih delov upravniku ustanovil tudi morebitne potrebne služnosti na parcelah, za potrebe omogočanja dostopov do skupnih delov in naprav ter funkcionalnih zemljišč.

(3) V primeru, da se roki iz 2. odstavka tega člena iztečejo pred primopredajo kupcu po tej pogodbi, pa do ureditve iz postopkovnih razlogov še ni prišlo, pooblastilo kupca iz 1. odstavka tega člena velja do poteka 90 dni od prevzema predmeta pogodbe s strani kupca.

(4) Kupci s podpisom te prodajne pogodbe in pooblastila v njej izjavljajo, da niti oni niti njihovi pravni nasledniki iz naslova izvedbe tega pooblastila in na njegovi podlagi sklenjenih pogodb nimajo nobenih finančnih ali drugih zahtev do prodajalca.

XI. Končne določbe

11. člen

(1) Pogodbeni stranki se dogovorita, da je za vse spore, ki bi izhajali iz te prodajne pogodbe ali v zvezi z njo, pristojno sodišče v Ljubljani.

(2) 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. 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.

(3) Prodajna pogodba je podpisana v treh izvodih, od katerih je en za potrebe zemljiške knjige, po en pa za vsako pogodbeno stranko. Izvod za potrebe zemljiške knjige do poplačila celotne kupnine obdrži prodajalec, oziroma ga izroča v notarsko hrambo notarju Urošu Kosu iz Ljubljane v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 11. členu Splošnih pogojev prodaje (drugi odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 11. člena Splošnih pogojev prodaje (tretji odstavek 15. člena ZVKSES) ter kopijo primopredajnega zapisnika.

(4) Kupec potrjuje, da mu je prodajalec izročil notarsko overjeni prepis notarskega zapisa Splošnih pogojev prodaje opr. št. SV **xxxxxx** ter da Splošni pogoji prodaje predstavljajo sestavni del prodajne pogodbe.

(5) Prodajni pogodbi so priložene še naslednje listine:

- odpravek Splošnih pogojev prodaje opr. št. SV **xxxxxx** s prilogami,
- skica nepremičnin iz 2. člena te pogodbe – komercialna skica,
- kopija osebnega dokumenta kupca.

Štev.:

Datum:

KUPEC:

PRODAJALEC:
STANOVANJSKI SKLAD
REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad

mag. Črtomir Remec
direktor

Priloge:

1. Odpravek Splošnih pogojev prodaje opr. št. SV **xxxxxx** s prilogami,
2. skica nepremičnin iz 2. člena te pogodbe – komercialna skica,
3. kopija osebnega dokumenta kupca.