

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 – F6-2«**

**I. Uvodne ugotovitve**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

1. je zemljiškooknjižni lastnik naslednjih nepremičnin: parc. št. 1334/17, 1393/7, 1393/18, 1393/20, 1393/23, 1393/64, 1393/88, 1393/89, 1393/90, 1393/91, 1393/92, 1393/93, 1393/94, 1393/95, 1393/96, 1393/97, 1393/98, 1393/99, 1393/100, 1393/101, 1393/102, 1393/103, 1393/104, 1393/105, 1393/106, 1393/107, 1393/108, vse k.o. Vič;
2. so navedene parcele z oznakami od 1393/87 do 1393/108 k.o. Vič nastale v postopku parcelacije zemljišč s parc. št. 1393/ in 1393/5 k.o. Vič, na podlagi Odločbe GURS št. 02112-340/2010-2 z dne 18.03.2010, ki je postala pravnomočna dne 07.04.2010, Odločbe GURS št. 02112-3567/2012-2 z dne 29.04.2013, ki je postala pravnomočna dne 22.05.2013, Odločbe GURS št. 02112-2128/2016-2 z dne 11.08.2016, ki je postala pravnomočna dne 19.08.2016, Odločbe GURS št. 02112-3068/2016-2 z dne 28.02.2017, ki je postala pravnomočna dne 10.03.2017 ter Odločbe GURS št. 02112-470/2017-2 z dne 24. 04. 2017, ki je postala pravnomočna 05. 05. 2017;
3. je za gradnjo na zemljiščih iz 2. točke tega člena pridobil gradbeno dovoljenje št.: 351-2695/2007-21 z dne 19. 11. 2008, ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana, območna izpostava Vič-Rudnik in je postalo pravnomočno z dnem 3. 12. 2008;
4. je na parcelah iz 1. alineje tega člena, skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem prodajalec zgradil del stanovanjske soseske Zeleni gaj na Brdu, in sicer tri nize vrstnih hiš v funkcionalni enoti F6 – 2. etapa, 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 F3, F4, F5-1, F5-2, F6-1 in F-10;
5. je bilo dne 10.04.2017 pridobljeno uporabno dovoljenje št. 351-522/2017-7 za objekte E3, E4 in E5 v funkcionalni enoti F6-2 v območju urejanja VS 3/5 Brdo (v nadaljevanju UD-objekt), ki je postalo pravnomočno 10. 04. 2017;

6. je v funkcionalni enoti F6-2. etapa zgrajenih skupno 18 vrstnih hiš s pripadajočimi atriji in parmirnimi mesti, in sicer objekt E3 – 6 vrstnih hiš, objekt E4 – 6 vrstnih hiš in objekt E5 – 6 vrstnih hiš. Na nivoju terena je 18 parkirnih mest;
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 opreme in naprav ter zemljišč v solastnini 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. pripadajo kupcu vse pravice, določene z ZVKSES;
11. 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;
12. 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;
13. 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;
14. 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;
15. prodajalec izjavlja, da ni nikakršne ovire za bremen prost prenos lastninske pravice na kupca na predmetu pogodbe opisanem v 2. členu te pogodbe;
16. je kupec fizična oseba in državljan Republike Slovenije, kar je razvidno iz njegovega osebne 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:
- vrstno hišo s pripadajočim atrijem in parkirnim mestom s komercialno oznako \_\_\_\_\_ (ID znak \_\_\_\_\_)
  - idealni solastninski delež do \_\_\_\_/100000 parcele z ID znakom 1723-1393/20-0 k.o. Vič, ki predstavlja skupno pripadajočo dovozno cesto
  - idealni solastninski delež do \_\_\_\_/100000 parcele z ID znakom 1723-1393/18-0 k.o. Vič, ki predstavlja skupno pripadajočo dovozno cesto
  - idealni solastninski delež do \_\_\_\_/100000 parcele z ID znakom 1723-1393/23-0 k.o. Vič, ki predstavlja skupno pripadajočo dovozno cesto
  - idealni solastninski delež do \_\_\_\_/100000 parcele z ID znakom 1723-1393/64-0 k.o. Vič, ki predstavlja smetarnik
  - idealni solastninski delež do \_\_\_\_/100000 parcele z ID znakom 1723-1393/88ali95ali108-0 k.o. Vič, ki predstavlja dvorišče

– idealni solastninski delež do \_\_\_\_/100000 parcele z ID znakom 1723-1334/17 k.o. Vič, ki predstavlja dvorišče  
(v nadaljevanju: pogodbeni nepremičnina).

(2) 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 poročila 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 m<sup>2</sup> po podatkih GURS za več kot +/- 3 (tri) %, se za presežek teh tolerančnih mej v tem delu ustrezno spremeni pogodbeni cena. O znesku poročila pogodbeni 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 pogodbeni 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 zemljiškopravnega 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 pogodbeni 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 stvarnopravnih kot tudi obligacijsko-pravnih ter da ne bodo ob prenosu lastninske pravice obremenjene z obremenitvami tretjih oseb, razen morebitnih služnosti, ki jih bi prodajalec sklenil v imenu kupca in so potrebne za obratovanje in upravljanje objektov v sklopu F6 v soseski »Zeleni gaj na Brdu« in njim pripadajočih površin ter za potrebe omogočanja dostopov do skupnih delov in naprav ter funkcionalnih zemljišč. Kupec te morebitne obremenitve s podpisom te prodajne pogodbe izrecno sprejema ter s to pogodbo pisno pooblašča prodajalca za njihovo nadaljnje zemljiškopravno urejanje.

### III. Cena

#### 3. člen

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

Kupnina za vrstno hišo \_\_\_\_\_ 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 obvežeta 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.

#### 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 ara, 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 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.

(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. Prodajalčeva in kupčeva ravnanja v primeru zamude s plačilom so sledeča:

- zamudne obresti za zamujena plačila posameznih obrokov kupnine po prodajni pogodbi se kupcem obračunavajo po zakonsko določeni stopnji, ki v času potrditve teh splošnih pogojev znaša 8,00 (osem 00/100) odstotkov letno;
- prodajalec kupcu ne plača obresti za predčasna plačila posameznih še nezapadlih obrokov, saj nakup izrecno pogojuje s plačilom are, za kar vsak kupec izrecno potrди, da se strinja s podpisom prijave na javni razpis;
- če bo kupec zamujal s plačilom posameznega obroka, ga prodajalec pisno opozori na nastalo zamudo in mu določi primeren dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od 1 (enega) meseca dni;
- 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;
- 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;
- če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po 4. alineji tega odstavka, 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;
- Znesek iz 6. alineje tega odstavka 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 6. alineje tega odstavka;
- če je kupec redno izpolnjeval svoje pogodbene obveznosti, prodajalec ne more uveljavljati nikakršnih dodatnih stroškov financiranja in drugih dodatnih stroškov, razen stroškov, ki so po ZVKSES dovoljeni;
- pogodbeni stranka mora izjavo o uresničitvi odstopne pravice oziroma drugo izjavo oziroma obvestilo poslati drugi pogodbeni stranki - naslovníku izjave oziroma obvestila na njen naslov, naveden v prodajni pogodbi, oziroma na drug (spremenjen) naslov, o katerem jo naslovnik pisno obvesti po sklenitvi pogodbe. Če je pogodbeni stranka izjavo oziroma obvestilo poslala na naslov s priporočeno poštno pošiljko in če na tem naslovu dostave pošiljke ni mogoče opraviti, ker je naslovnik na tem naslovu neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame, se šteje, da je druga pogodbeni stranka (naslovnik) obvestilo prejela z dnem, ko je bila pošiljka vrnjena pošiljatelju.

## **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 pogodbениh 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 sestavita in podpišeta 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 ZVKSES. Prodajalec kupcu odgovarja za vidne napake, razbito steklo, manjkajočo opremo, ki jih je kupec reklamiral ob prevzemu.

(7) Prodajalec bo izročil kupcu ob predaji nepremičnine navodila za uporabo in vzdrževanje, predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, projekte izvedenih del, kopijo uporabnega dovoljenja in načrt vrstne hiše. Obveznost izročitve navodil, predpisanih certifikatov, garancijskih listov in izjav o skladnosti za opremo in naprave, na zemljiščih, ki so v solastnini, bo prodajalec izpolnil tako, da bo predmetne listine namesto kupcu izročil upravniku.

(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.

(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 inštalacijah, zemljiščih, smetarniku in cesti, ki so v solastnini začnejo teči od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik F6.

(5) 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. 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.

(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, in sicer:

- Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi kupljene nepremičnine, če je ta nastala iz razlogov, na katere prodajalec ni mogel vplivati - višja sila.
- V primeru višje sile ali nastopa okoliščin iz 6. točke razpisa se pogodbeni roki ustrezno podaljšajo za čas trajanja višje sile, vendar le v primeru, če ti dogodki, ki predstavljajo višjo silo, vplivajo na neizpolnjevanje pogodbenih obveznosti.
- Za primere višje sile veljajo le dogodki, ki jih ni mogoče predvideti ali se jim izogniti. Prodajalec, ki ga prizadene višja sila, se lahko sklicuje na višjo silo pod pogojem, da kupca takoj, najkasneje pa v 14 (štirinajstih) dneh po nastanku višje sile s priporočenim pismom obvesti o pojavu in predvidenem trajanju ovire za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti ter poda svoje stališče o vzroku in predvidenih posledicah, v kolikor tudi to zaradi višje sile ni onemogočeno.
- Prodajalec mora v primerih višje sile storiti vse za odstranitev oziroma ublažitev težav in predvidene škode ter o tem, v kolikor je mogoče, tekoče obveščati kupca.
- Roki, ki jih zaradi pojava višje sile ni mogoče izpolniti, se bodo podaljšali za čas trajanja višje sile. Če bi višja sila trajala dlje kot 30 (trideset) dni, prodajalec in kupec s pogajanjem poiščeta način ureditve posledic višje sile.
- Če v primeru višje sile, ki traja dlje časa oziroma več kot 60 (šestdeset) dni, prodajalec in kupec ne bi mogla najti sporazumne rešitve, lahko kupec odstopi od prodajne pogodbe. Za izvedbo odstopa se uporabijo veljavna zakonska določila in določila teh splošnih pogojev. V primeru odstopa prodajalec kupcu vrne vplačano aro in vplačane obroke kupnine, vse obrestovano skladno z zakonodajo o varstvu potrošnikov. Kupec ni upravičen do zahtevka do vračila dvojne are.

(4) Kupec lahko odstopi od prodajne pogodbe v primeru zamude prodajalca z izročitvijo zaradi višje sile, ki traja dlje časa oziroma več kot 60 (šestdeset) dni, prodajalec in kupec pa ne bi mogla najti sporazumne rešitve. Za izvedbo odstopa se uporabijo veljavna

zakonska določila in določila te pogodbe. V primeru odstopa prodajalec kupcu vrne vplačano are in vplačane obroke kupnine, vse obrestovano skladno z zakonodajo o varstvu potrošnikov. Kupec ni upravičen do zahtevka do vračila dvojne are.

## **VIII. Lastninska pravica in zemljiškoknjižno dovolilo**

### 8. člen

(1) Prodajalec mora kupcu proti plačilu celotne kupnine (zmanjšane za morebitni upravičeno zadržani del kupnine zaradi odprave napak skladno z drugim odstavkom 15. člena ZVKSES oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz tretjega odstavka 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 skladno z drugim odstavkom 15. člena ZVKSES oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz tretjega odstavka 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.

## **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 **xxxxxxx**, EMŠO: **xxxxxxxxxx**, stanujoč **xxxxxxxxxxxxxxxx** s podpisom te pogodbe izrecno in nepogojno 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 objektov v sklopu F6 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 vrstnih hiš in parkirnih mest kupcem ter primopredaje inštalacij, zemljišč, smetarnika in ceste v solastnini upravniku ustanovil tudi 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, skladno z drugim odstavkom 15. člena ZVKSES, oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti po tretjem odstavku 15. člena ZVKSES ter kopijo primopredajnega zapisnika.

(5) Prodajni pogodbi so priložene še naslednje listine:  
- 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. skica nepremičnin iz 2. člena te pogodbe – komercialna skica,
2. kopija osebnega dokumenta kupca.