

## PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK

ki ga sklepata:

**INVESTITOR PRODAJALEC:**

**Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,**  
Poljanska cesta 31, Ljubljana (v nadaljevanju SSRS) in zanj

\_\_\_\_\_

v prisotnosti nadzora \_\_\_\_\_ in zanj

\_\_\_\_\_

**KONČNI KUPEC** (v nadaljevanju kupec): «KUPCI»

### 1.

Uvodne ugotovitve:

Pogodbenika uvodoma ugotavljata, da:

- sta SSRS in kupec sklenila prodajno pogodbo št. «ŠT\_POGODBE» z dne «DATUM\_PODPISA\_POGODBE» za nakup nepremičnine, ki je predmet te primopredaje ter, da so Splošni pogoji prodaje SV \_\_\_\_\_/2017 z dne \_\_\_\_\_ skladno s 3. odstavkom 8. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES, Ur. l. RS, št. 18/2004) sestavni del navedene prodajne pogodbe, tehnični opis in komercialna skica pa sta priloga k prodajni pogodbi;
- je oznaka nepremičnine, ki je predmet te primopredaje, po prodajni pogodbi stanovanje z oznako «OZNAKA\_STAN» (z ident. št. «ID\_STANOVANJA») ter dovoz s parc. št. «ŠT\_D» (in atrij s parc. št. «ŠT\_ATRIJ») (v nadaljevanju nepremičnina oziroma tudi stanovanjska enota);
- je bilo dne 18.10.2016 pridobljeno uporabno dovoljenje št. 351-1707/2016-7 za večstanovanjski objekt v funkcionalni enoti F6 v območju urejanja VS 3/5 Brdo, ki je postalo pravnomočno 18.10.2016 in kjer se nahaja predmet primopredaje;
- je bilo dne 29.09.2014 pridobljeno uporabno dovoljenje št. 351-1658/2014-11 za zunanjo ureditev – 1. faza s komunalno, energetska in prometno ureditvijo v funkcionalni enoti F6 (zunanja, prometna in hortikultura ureditev, kanalizacijsko, vodovodno, električno, plinsko in TK omrežje ter javna razsvetljava) (v nadaljevanju UD-ZU F6), ki je postalo pravnomočno 17.10.2014;
- je bila z upravnikom Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem dne 14.03.2017 sklenjena Pogodba št. 430-13/2016 o storitvah upravljanja objekta, pripadajočih zemljišč in parkirnih mest na objektih v fazi F6 – Brdo v Ljubljani;
- so bili dne 04.05.2017 upravniku predani skupni deli in naprave stavbe, v kateri se nahaja nepremičnina iz 2. alineje tega člena;
- je bila upravniku predana dokumentacija skladno z 2. odstavkom 18. člena ZVKSES, ki vključuje tudi dokumentacijo iz 3. in 4. alineje 1. odstavka 18. člena ZVKSES predano upravniku namesto kupcu;
- bo SSRS skladno z 18. členom Splošnih pogojev prodaje opr. št. SV \_\_\_\_\_/2017 z dne \_\_\_\_\_.2017 (v nadaljevanju Splošnih pogojev prodaje) vsakemu kupcu ob primopredaji stanovanja ter ob pogoju predložitve potrdila o plačilu 5 % kupnine, izročil bančno garancijo za odpravo skritih napak za posamezni del stavbe, z rokom veljavnosti 26 mesecev od primopredaje iz 6. alineje tega člena;
- je bil s strani notarja Uroša Kosa iz Ljubljane predlagan vpis stanovanjske enote v zemljiško knjigo in je mogoč vpis lastninske pravice na kupca, zemljiškoknjžno dovolilo, na podlagi katerega bo lahko kupec predlagal vpis nase, pa je deponirano pri notarju Urošu Kosu skladno z določbo 2. in 3. odstavka 22. člena Splošnih pogojev prodaje;

- iz razlogov navedenih v 8. in 9. alineji tega člena ni mogoče zadržanje 2-krat po 5 % pogodbene kupnine;
- je nepremičnina, ki je opisana v 2. alineji tega člena, predmet prodaje kupcu v last in posest in je kupcu predana v pogodbenem roku;
- se je vsakokratni izvajalec gradnje zavezal odpraviti pomanjkljivosti predmeta te primopredaje (očitne stvarne napake), ki jih bo ob prevzemu nepremičnine s tem zapisnikom uveljavljal kupec;
- kupec nepremičnine **JE / NI** poravnal obveznosti **do SSRS** po zgoraj navedeni prodajni pogodbi v višini:
  - a)  100 % pogodbene kupnine (1. obrok in 2. obrok)
  - b)  95 % pogodbene kupnine (kupec je zadržal 5 %)
  - c)  \_\_\_ % pogodbene kupnine (kupec je zadržal manj kot 5 %)

Kot dokazilo o plačilu / zadržanju prilaga naslednja potrdila, ki so priloge k temu zapisniku:

---

**2.**

Kupec meni, da so v stanovanju opazne naslednje pomanjkljivosti:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Obvezna izpolnitev enega od okenc!**

a)  Kupec izjavlja, da zgoraj navedene pomanjkljivosti ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, saj gre za manjše napake in ne odklanja prevzema nepremičnine. Prodajalec (in na njegovi strani vsakokratni izvajalci gradnje) so dolžni ugotovljene pomanjkljivosti odpraviti najkasneje v roku 30 dni od dneva prevzema po tem zapisniku. V primeru, da odprava navedenih napak ne bo mogoča v zgornjem roku, prodajalec (in na njegovi strani vsakokratni izvajalci gradnje) in kupec določita naknadni rok. O odpravi napak bo prodajalec (in na njegovi strani vsakokratni izvajalci gradnje) pridobil od kupca podpisano izjavo o odpravi napak iz tega zapisnika.

Kupec nima pravice odkloniti prevzema 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 končnega 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.

b)  Kupec izjavlja, da ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, oziroma da le-ta glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi. V kolikor končni kupec označi to izjavo je na primopredaji zatrjeval, da ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, oziroma, da le-ta glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi ter se šteje, da s tem dnem kupec uveljavlja svojo pravico do odstopa od prodajne pogodbe in izjavlja, da odstopa od prodajne pogodbe ne da bi prejel zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine. Prodajalec bo kupcu vrnil plačano kupnino z zamudnimi obrestmi vse od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine skladno z določbami ZVKSES, določili Splošnih pogojev prodaje in prodajno pogodbo, od katere je kupec s to izjavo odstopil.

**3.**

Kupec lahko morebitni zahtevek za poračun od površin po evidenci GURS portal e-prostor poda na SSRS pisno s priporočeno pošiljko, sklicujoč se na ta primopredajni zapisnik, najkasneje v roku 14 dni od dneva primopredaje in sicer tako, da v sporočilu navede svoje izmere in izračun, pri čemer bo SSRS zahtevek preučil in obravnaval na način opredeljen v 6. členu Splošnih pogojev prodaje. V nasprotnem primeru se šteje, da je kupec na prevzemni zapisnik izrecno izjavil, da je dejanska površina stanovanja znotraj dovoljenih toleranc po prodajni pogodbi in po Splošnih pogojih prodaje ter izjavlja, da poračun zato ni potreben.

**4.**

Prisotni s tem zapisnikom ugotavljajo naslednje stanje števecv:

Stanje	Številka merilnega mesta:
Topla voda:	
Hladna voda:	
Ogrevanje:	
Elektrika:	

Kupec stanovanja je ob prevzemu stanovanja prevzel naslednjo dokumentacijo:

- garancijo in garancijske pogoje za naprave in opremo, ki so vgrajene v nepremičnino (27. člen v povezavi z 29. členom ZVKSES),
- navodila za obvestilo o pomanjkljivostih in napakah,
- seznam izvajalcev na objektu F6.1,
- obrazec za obvestilo o napakah,
- bančno garancijo za odpravo napak v garancijski dobi,
- kopijo uporabnih dovoljenj,
- kopijo sklepa o določitvi hišne številke,
- kopijo pogodbe o opravljanju upravniških storitev,
- načrte za etažne lastnike in splošni del navodil za uporabo in vzdrževanje ter
- predpisane certifikate, garancijske liste in izjave z navodili za uporabo in vzdrževanje etažne lastnine.

Kupec je ob primopredaji nepremičnine prevzel sledeče ključne:

- \_\_\_\_ ključev od vhodnih vrat stanovanja
- \_\_\_\_ daljinec za senčila
- \_\_\_\_ daljinec za garažna vrata.

Kupec nepremičnine s podpisom tega zapisnika izjavlja, da je s strani SSRS seznanjen s postopki pravilnega rokovanja in vzdrževanja stanovanja ter naprav v njegovi lasti in obsegu tega prevzema ter da od dneva prevzema dalje začnejo teči vsi garancijski roki iz 1. alineje 2. odstavka tega člena.

## 5.

Vsakokratni lastniki oziroma uporabniki stanovanj so dolžni dimnikarski službi za potrebe čiščenja in vzdrževanja skladno z določbami zakonodaje omogočiti dostop do dimniških čistilnih vratc, ki so nameščena v stanovanjih na dimnikih, ki so namenjeni uporabi v posebnih razmerah. Za obveščanje in ostale postopke se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo izvajanje predmetne službe. SSRS bo na podlagi zaprosila posredoval dimnikarski službi kopije primopredajnih zapisnikov in kontaktne podatke o posameznih kupcih in ga izrecno opozoril na dolžnost varovanja osebnih podatkov. Šteje se, da s podpisom tega zapisnika o prevzemu kupec izjavlja, da se strinja s posredovanjem podatkov za ta namen. V primeru nadaljnje prodaje so kupci dolžni s to obveznostjo seznaniti nove lastnike in o spremembi lastništva obvestiti tudi dimnikarsko službo.

## 6.

Kupec izjavlja, da je bil ob prevzemu nepremičnine seznanjen z določbami iz 19. člena ZVKSES glede:

- pravice, da zahteva odpravo očitnih napak, ki so bile ugotovljene ob prevzemu, pri čemer pa nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine;
- pravice, da zahteva plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude pri izročitvi nepremičnine, ki je nastala po krivdi prodajalca ter
- posledic izgube pravice uveljavljanja zgornjih zahtevkov po izročitvi nepremičnine.

Kupec je izrecno opozorjen na pravico zahtevati odpravo očitnih napak in pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi zamude z izročitvijo nepremičnine in da v primeru ne uveljavljanja ob prevzemu te pravice izgubi.

## 7.

S podpisom tega zapisnika prevzema kupec predmetno nepremičnino v last in posest ter izjavlja, da so med njim in SSRS izpolnjene vse obveznosti, izhajajoče iz prodajne pogodbe ter da nima do SSRS nikakršnih drugih zahtev, razen zahtev iz tega zapisnika in zahteve po zagotovitvi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. Kupec nepremičnine se zavezuje, da bo s SSRS po potrebi na njegov poziv sodeloval pri vseh morebitnih nadaljnjih postopkih, potrebnih za vpis etažne lastnine.

## 8.

Prisotni ugotavljajo, da je z upravnikom Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem dne 14.03.2017 sklenjena Pogodba št. 430-13/2016 o storitvah upravljanja objekta, pripadajočih zemljišč in parkirnih mest na objektih v fazi F6 – Brdo v Ljubljani ter da je upravnik že zapisniško prevzel skupne dele in naprave ter da je za skupne dele in naprave sklenjeno zavarovanje, ki se z dnem primopredaje prenese na kupca nepremičnine. Etažni lastniki lahko skladno z veljavno zakonodajo kadarkoli odstopijo od pogodbe o opravljanju upravniških storitev z odpovednim rokom najmanj treh mesecev, ki začne teči od dneva vročitve odpovedi upravniku. V tem roku morajo izbrati tudi novega upravnika. V primeru, da upravnik krši zakon ali pogodbo o opravljanju upravniških storitev, lahko etažni lastniki odstopijo od pogodbe brez odpovednega roka.

Prisotna prodajalec in kupec se sporazumeta, da s predajo nepremičnine v last in posest kupec nepremičnine krije vse stroške po zgoraj omenjeni pogodbi ter tudi ostale stroške vzdrževanja in obratovanja objektov, v katerih se nahaja predmetna nepremičnina ter da kupec ob podpisu tega zapisnika pristopa k omenjeni pogodbi z upravnikom.

Kupec se zavezuje, da bo v roku 8 dni od prejema pogodbe o dobavi električne energije, ki jo bo prejel s strani dobaviteljev energentov, pogodbo podpisano vrnil dobavitelju na način, ki mu ga sporoči dobavitelj. Za namen kontaktiranja kupec sporoča:

- e naslov: \_\_\_\_\_

- naslov za obveščanje: \_\_\_\_\_

Šteje se, da je kupec izrecno seznanjen s tem, da bo prodajalec skladno z določili stanovanjske in stvarnopravne zakonodaje posredoval kupčeve podatke upravniku iz prvega odstavka tega člena, izrecno za namene in potrebe opravljanja obveznosti iz Pogodbe o opravljanju storitev.

## 9.

S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja. Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine, in v primeru, da je predmet prodajne pogodbe posamezen del stavbe, tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.

## 10.

Prevzem nepremičnine je bil v skladu z določbo 19. člena ZVKSES opravljen (označite v kvadratku):

- v skladu z določili 1. in 2. odst. 19. člena ZVKSES – v navzočnosti kupca in sestavi zapisnika in opozorilu prodajalca na pravice po ZVKSES,
- v skladu z določili 5. odstavka /1. alineje 19. člena ZVKSES - v nenavzočnosti kupca, ker se kupec brez utemeljenega razloga ni odzval na poziv prodajalca za prevzem nepremičnine,

- ❑ v skladu z določili 5. odstavka /2. alineje 19. člena ZVKSES, ker je kupec neutemeljeno odklonil prevzem nepremičnine,
- ❑ v skladu z določili 5. odstavka /3. alineje 19. člena ZVKSES - prodajalec je odklonil izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del, skladno z določbami ZVKSES in splošnimi pogoji prodaje.

**11.**

Razno:

---

---

**12.**

Zapisnik je pripravljen v skladu z določbami ZVKSES in je sprotno bran ter izpolnjen v prisotnosti vseh podpisanih oseb. Zapisnika po zaključku primopredaje ni mogoče dopolnjevati ali spreminjati. Zapisnik je podpisan v izvirniku, ki ga skupaj s prilogami prejme SSRS kot prodajalec nepremičnine, medtem ko ostali podpisniki in upravnik prejmejo njegovo kopijo.

Ljubljana, dne \_\_\_\_\_ 2017

Investitor prodajalec - SSRS: \_\_\_\_\_ Kupec 1: \_\_\_\_\_

Kupec 2: \_\_\_\_\_

Nadzor: \_\_\_\_\_

Primopredaja stanovanja se je opravila ob prisotnosti predstavnika izvajalca VG-5 d.o.o.

\_\_\_\_\_

Podpis predstavnika izvajalca \_\_\_\_\_

Ostali prisotni

(ime in priimek, razmerje do kupca /podpis)

_____	_____
_____	_____
_____	_____