



NOTARKA DRAGICA PAPEŽ
Opekarska cesta 5, 1000 LJUBLJANA

Opr. št.: SV 296/18

NOTARSKI ZAPIS

Dne 28.03.2018 (osemindvajsetega marca dvatisočosemnajst) ob 17:30 (sedemnajsti uri in trideset minut) se v notarski pisarni Dragice Papež v Ljubljani pred menoj, začasno namestnico, notarsko pomočnico Veroniko Feguš, ki nadomešča notarko Dragico Papež po določbi 103. člena Zakona o notariatu, zglasi stranka:-----

MM SVTK, družba za signalnovarnostne in telekomunikacijske naprave, d.o.o., skrajšana firma MM SVTK d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom na Letališka cesta 27 (sedemindvajset), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka 6207731000 (šest-dve-nič-sedem-sedem-tri-ena-nič-nič-nič), ID za DDV: SI 77542061 (sedem-sedem-pet-štiri-dve-nič-šest-ena), ki jo zastopa direktor **Blaž MIKLAVČIČ**, rojen 05.08.1967 (petega avgusta tisočdevetstosedem-inšestdeset), stanujoč Slomškova ulica 42 (dvainštirideset), 1290 (tisoč-dvestodevetdeset) Grosuplje, katerega identiteto sem ugotovila na podlagi osebne izkaznice številka 004042123 (nič-nič-štiri-nič-štiri-dve-ena-dve-tri), izdane dne 03.09.2013 (tretjega septembra dvatisočtrinajst) pri UE Ljubljana;- **kot investitor – prodajalec.**-----

Stranka mi v skladu z določbami 8. in 9. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES) predloži v potrditev-----

-SPLOŠNE POGOJE PRODAJE-----

-POSAMEZNIH DELOV STAVBE V-----

-Stanovanjsko poslovni stavbi Luwigana-----

ki jo ima kot investitor – prodajalec namen graditi, sestavljene kot zasebna listina s strani odvetnice Avrelije Barle Kuk iz Ljubljane.-----

Notarska pomočnica v tem notarskem zapisu ugotavljam in potrjujem skladnost Splošnih pogojev prodaje z veljavnimi določbami ZVKSES.-----

Notarska pomočnica ugotovim, da je prodajalec – investitor dejanski in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin ID znak parcela 2677 3/1, ID znak parcela 2677 3/2, ID znak parcela 2677 3/3, ID znak parcela 2677 3/4, ID znak parcela 2677 3/5, ID znak parcela 2677 3/6, ID znak parcela 2677 3/7, ID znak parcela 2677 3/8, ID znak parcela 2677 3/9, ID znak parcela 2677 3/10, ID znak parcela 2677 4, ID znak parcela 2677 612/13, ID znak parcela 2677 612/14, ID znak parcela 2677 612/15, ID znak parcela 2677 612/16, ID znak parcela 2677 612/70, ID znak parcela 2677 612/71, ID znak parcela 2677 612/72, kot izhaja iz aktualnih zemljiškoknjižnih izpiskov. Iz navedenih zemljiškoknjižnih izpiskov nadalje izhaja, da pri predmetnih nepremičninah ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevala lastninsko pravico na nepremičnini.-----

Notarska pomočnica nadalje ugotovim, da je prodajalcu – investitorju UE Ljubljana izdala gradbeno dovoljenje št. 351-1127/2007-32 (tri-pet-ena-ena-ena-dve-sedem-dve-nič-nič-sedem-tri-dve) , z dne 21.9.2007 (enaindvajsetega septembra dvatisočsedem), ki je postalo pravnomočno dne 24.9.2007 (štiriindvajsetega septembra dvatisočsedem), spremembo gradbenega dovoljenja št. 351-1489/2008-10 (tri-pet-ena-ena-štiri-osem-devet-dve-nič-nič-osem-ena-nič) z dne 25.7.2008 (petindvajsetega julija dvatisočosem), ki je postala pravnomočna 8.8.2008 (osmega avgusta dvatisočosem), spremembo gradbenega dovoljenja št. 351-2695/2009-16 (tri-pet-ena-dve-šest-devet-pet-dve-nič-nič-devet-ena-šest) z dne 7.4.2010 (sedmega aprila dvatisočdeset), ki je postala pravnomočna dne 8.4.2010 (osmega aprila dvatisočdeset) ter odločbo o spremembi investitorstva št. 351-490/2017-9 (tri-pet-ena-štiri-devet-nič-dve-nič-ena-sedem-devet) z dne 8.5.2017 (osmega maja dvatisočsedemnajst). Fotokopije navedenih upravnih odločb so priloga temu notarskemu zapisu.-----

Sestavni del Splošnih pogojev prodaje so:-----

- PRILOGA 1 (ena): opis tehničnih lastnosti stavbe Luwigana-----*
- PRILOGA 2 (dva): načrt etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih-----*
- PRILOGA 3 (tri): gradbeno dovoljenje s spremembami-----*

Podpisana notarska pomočnica-----

-----potrjujem,-----

da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES in da je vsebina Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z navedenim zakonom.-----

Notarska pomočnica prodajalca – investitorja posebej opozorim, da v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb Splošnih pogojev prodaje. Prodajalec – investitor v razmerju do kupcev ne more izključiti svoje odgovornosti za zamudo z izročitvijo nepremičnine iz razlogov, ki izvirajo iz prodajalčeve sfere oz. iz sfere drugih oseb, ki za prodajalca opravljajo posamezne storitve v zvezi z gradnjo nepremičnine.-----

Notarska pomočnica prodajalca – investitorja posebej opozorim, da posamezne določbe Splošnih pogojev prodaje predstavljajo delno poenostavitev in preoblikovanje zakonskega



besedila in da se bo v primeru spora upošteval tekst, kot je zapisan v ZVKSES. Za razmerja, ki med prodajalcem in kupcem niso posebej opredeljena v Splošnih pogojih prodaje, se izrecno uporabijo določila ZVKSES.-----

Notarska pomočnica ugotavljam, da ni zadržkov, ki bi po določbah 23. in 24.a člena Zakonu o notariatu preprečevali, da bi predlagane Splošne pogoje prodaje zapisala v obliki notarskega zapisa. Splošni pogoji prodaje so spojeni s pričujočim notarskim zapisom na predpisan način in s tem postanejo njegov sestavni del.-----

V skladu z 42. členom Zakona o notariatu sem notarska pomočnica pred sestavo notarske listine in tudi potem, ko sem notarski zapis prebrala, stranki na razumljiv način opisala vsebino, pravne posledice nameravanega pravnega posla ter njene izjave volje in jo izrecno opozorila na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo predmetnega pravnega posla, predvsem na posledice neizpolnitve dogovorjenih obveznosti. Stranka izjavi, da kljub opozorilom izrecno vztraja pri sklenitvi predmetnega pravnega posla-----

Stranka izrecno izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo.-----

Stranka nato izjavi, da je predmetni notarski zapis sestavljen v skladu z njeno pravo in pristno poslovno voljo ter da razume pomen svojih dejanj in izjav, na kar stranka zapis odobri in ga pred menoj lastnoročno podpiše.-----

Svetovanja s področja davčnega prava ni predmet opravljanja notarske storitve, s čimer se stranka strinja.-----

Notarskemu zapisu so na predpisan način pripojene naslednje listine:-----

- PRILOGA 1 (ena): opis tehničnih lastnosti stavbe Luwigana-----
- PRILOGA 2 (dva): načrt etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih-----
- PRILOGA 3 (tri): fct. gradbenega dovoljenja št. 351-1127/2007-32 (tri-pet-ena-ena-ena-dve-sedem-dve-nič-nič-sedem-tri-dve) , z dne 21.9.2007 (enaindvajsetega septembra dvatisočsedem), fct. spremembe gradbenega dovoljenja št. 351-1489/2008-10 (tri-pet-ena-ena-štiri-osem-devet-dve-nič-nič-osem-ena-nič) z dne 25.7.2008 (petindvajsetega julija dvatisočosem), fct. spremembe gradbenega dovoljenja št. 351-2695/2009-16 (tri-pet-ena-dve-šest-devet-pet-dve-nič-nič-devet-ena-šest) z dne 7.4.2010 (sedmega aprila dvatisočdeset) ter fct. odločbe o spremembi investitorstva št. 351-490/2017-9 (tri-pet-ena-štiri-devet-nič-dve-nič-ena-sedem-devet) z dne 8.5.2017 (osmega maja dvatisočsedemnajst)-----

Notarska pomočnica prodajalca – investitorja posebej opozorim, da bom na zahtevo posameznega kupca pridobila zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega bo razvidno stanje na dan sklenitve posamezne prodajne pogodbe, kupcu pa bom izročila tudi overjen prepis gradbenega dovoljenja, skupaj s spremembami, ter po potrebi pojasnila pomen posameznih pravnih dejstev po tem notarskem zapisu, vse to na stroške posameznega kupca.-----

Notarska pomočnica opozorim, da bo vknjižba lastninske pravice na posameznega kupca možna takoj po sklenjenih prodajnih pogodbah in po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne



lastnine kot to določa 12. člen ZVKSES. Te pogoje mora zagotoviti prodajalec v roku 2. (dveh) mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, ker bo sicer predlog za vpis etažne lastnine lahko vložil vsak kupec posameznega dela stavbe, skladno z določbo 34. člena ZVKSES. Vsak od kupcev pa lahko na svoje stroške vloži tudi predlog za vpis predznambe etažne lastnine, skladno z določbo 36. člena ZVKSES.-----

Izvirnik te listine hrani notarka. Stranka prejme prvi odpravek tega notarskega zapisa, ki je izdan v enem izvodu. Na zahtevo stranke se lahko izda ponovni odpravek.-----

Ljubljana, dne 28.03.2018 (osemindvajsetega marca dvatisočosemnajst)-----

Lastnoročni podpis stranke

MM SVTK¹
d.o.o.
Letališka cesta 27, SI-1000 Ljubljana

MM SVTK d.o.o.
direktor Blaž MIKLAVČIČ

Notarka Dragica Papež
zanjo notarska pomočnica
Veronika Feguš



6. Je Mestna občina Ljubljana investitor izgradnje komunalne infrastrukture na katero bo priključena stanovanjsko poslovna stavba, in za katero je prodajalec plačal odmerjen komunalni prispevek;-----
7. Da prodaja stanovanj v stanovanjsko – poslovni stavbi Luwigana primarno poteka na podlagi postopka za izbiro najugodnejše ponudbe in bo prodajna pogodba za posamezno stanovanje, garažno mesto in poslovni prostor sklenjena s tistim kupcem, ki bo ponudil za predmet prodaje najvišjo ceno.-----
V primeru, da bo več ponudnikov za isto nepremičnino ponudilo enako ceno bo imel prednost tisti, ki bo prej oddal ponudbo. Upošteval se bo podatek oddaje ponudbe na povratnici. Navodila za oddajo ponudbe so podrobno določena na obrazcu ponudbe.-
8. Se ti splošni pogoji prodaje skladno z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: ZVKSES – Ur.list RS št. 18/04 – uradno prečiščeno besedilo) uporabljajo za prodajne pogodbe sklenjene med investitorjem – prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po Zakonu o varstvu potrošnikov (Ur. list RS št. 98/04 – uradno prečiščeno besedilo 114/06 ZUE, 126/07, 86/09, 78/11, 38/1, 19/15)-----
9. Ima kupec, poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji, tudi pravice določene z ZVKSES in da nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES-----
10. Da se posamezni deli stavbe »Luwigana« prodajajo po načelu sočasnosti spolnitve---

Pomen uporabljenih pojmov in kratic-----

2. člen-----

Posamezni pojmi in kratice, uporabljeni v teh splošnih pogojih prodaje, imajo naslednji pomen:-----

1. **splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje,-----
2. postopek za izbiro najugodnejše ponudbe je postopek iz 7. tč. prvega člena teh splošnih pogojev,-----
3. investitor – prodajalec je MMSVTK d.o.o., Letališka cesta 27 (sedemindvajset), Ljubljana, matična številka 6207731000 (šest-dve-nič-sedem-sedem-tri-ena-nič-nič-nič), ki je zemljiškoknjižni lastnik predmetnega stanovanjsko – poslovnega objekta in investitor gradnje za dokončanje objekta, skladno z veljavnim gradbenim dovoljenjem, navedenim v 1. členu teh splošnih pogojev, MMSVTK d.o.o. je nosilec vseh pravic in obveznosti prodajalca iz teh Splošnih pogojev in iz sklenjenih prodajnih pogodb za posamezne dele stavbe,-----
4. GH HOLDING d.o.o., Letališka cesta 27 (sedemindvajset), Ljubljana, matična številka 2274469000 (dve-dve-sedem-štiri-štiri-šest-devet-nič-nič-nič), po pooblastilu investitorja – prodajalca izvaja postopek zbiranja najugodnejše ponudbe organizacijo prodaje z ogledi in sklepanje prodajnih pogodb ter izvaja





primopredajo nepremičnin ter organizira odpravo napak, vse po pooblastilu in za račun investitorja prodajalca,-----

5. **Kupec** je oseba (kupec), ki z investitorjem – prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela poslovno-stanovanjske stavbe s komercialnim imenom Luwigana.-----
6. Stavba je poslovno stanovanjski objekt Luwigana, s kletno etažo v kateri so podzemna parkirna mesta, servisni in tehnični prostori, vse kot je prikazano v načrtu etažne lastnine, ki je priloga teh splošnih pogojev-----
7. Posamezni deli stavbe so stanovanja, shrambe, parkirana mesta in drugi deli stavbe, ki so predmet prodaje v prodajnih pogodbah in so kot posamezni deli stavbe določeni v etažnem načrtu stavbe -----
8. Posamezna samostojna enota etažne lastnine je posamezen predmet prodaje, ki ga tvorijo posamezni deli stavbe za stanovanjske namene (stanovanje) posamezne shrambe in posamezna parkirna mesta, in je opredeljena kot predmet prodaje v prodajni pogodbi. Shrambe, ki so v etažnem načrtu opredeljene kot del stanovanja nimajo samostojne ID številke.-----

Priloge splošnih pogojev-----

3. člen-----

Sestavni del teh splošnih pogojev prodaje so naslednje priloge:-----

- PRILOGA 1 (ena): opis tehničnih lastnosti stavbe Luwigana-----
- PRILOGA 2 (dva): načrt etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih-----
- PRILOGA 3 (tri): gradbeno dovoljenje s spremembami-----

2) poglavje: PREDMET PRODAJE-----

Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje-----

4. člen-----

- (1) V stanovanjsko poslovni stavbi Luwigana bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo posamezno samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe za stanovanjske namene – stanovanje, posamezne shrambe in posamezna parkirna mesta ter atriji, na samostojnih zemljiških parcelah kot so opredeljeni v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem prodaje.-----



- (2) V stanovanjsko poslovni stavbi Luwigana je zagotovljeno predpisano število stanovanj namenjenih gibalno oviranim osebam. V primeru, da je kupec stanovanjske enote gibalno ovirana oseba, mora ob sklenitvi pogodbe zahtevati prilagoditve kopalnice, prodajalec pa mora na svoje stroške izvesti tiste prilagoditve (če so glede na izvedeno stanje potrebne), ki so predpisane z veljavnimi predpisi ali standardi.

Za čas prilagoditve se podaljša rok izročitve nepremičnine, kar vse bo podrobno določeno v prodajni pogodbi.

- (3) Samostojna enota etažne lastnine je v Prilogi št. 2 (dva) k tem Splošnim pogojem in skladno z prostorskim aktom določena tako, da sta v stavbi zgrajeni po 2 (dve) parkirni mesti na stanovanjsko enoto. K stanovanju pripada najmanj eno parkirno mesto v kletni garaži. Kupec se lahko odpove nakupu garažnega mesta, če ob sklenitvi prodajne pogodbe predloži prodajalcu notarsko overjeno izjavo, da ima zagotovljeno parkiranje izven poslovno – stanovanjske stavbe Luwigana in izven zunanjih parkirnih mest, ki pripadajo k stavbi Luwigana.

Skupni deli stanovanjsko poslovne stavbe Luwigana

5. člen

Skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so skupni deli stavbe ter naprave in oprema v skupnih delih, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, in so označeni v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem. V skupnem lastništvu je funkcionalno zemljišče na parcelah navedenih v 1. členu teh splošnih pogojev zmanjšano za površine atrijev, ki po etažnem načrtu spadajo v samostojne enote etažne lastnine.

Površine

6. člen

- (1) V prodajni pogodbi so upoštewane površine iz tehnične dokumentacije, ki je priloga tem splošnim pogojem.

Kot površine za ugotavljanje morebitnega poročila prodajnih površin se uporabljajo površine iz evidence Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) – portal e-prostor.

- (2) Prodajalec prodaja na podlagi teh splošnih pogojev vsak predmet pogodbe kot posamezno samostojno enoto po ceni, ki sestoji iz cene za stanovanje s pripadajočo shrambo, cene za shrambo in cene za parkirno mesto. V ceni za stanovanje je všteta tudi cena za atrij, če je atrij določen v etažnem načrtu kot posebni del, ki pripada k stanovanju.

Cena za stanovanje je primarno določena na podlagi postopka zbiranja najugodnejše ponudbe tako, da zainteresirani kupci po informativnem ogledu stanovanja na podlagi prejete dokumentacije (ti splošni pogoji s prilogami, katalog stanovanj, obrazec ponudbe z navodili) prodajalcu ponudijo ceno, po kateri so pripravljene skleniti prodajno pogodbo za predmet prodaje. Cena mora zajemati stanovanje in shrambo in



parkirno mesto (razen v primeru iz 4. člena tč. 3 teh pogojev). Kriterij za izbiro najugodnejše ponudbe je ponujena cena.-----

- (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 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 mora opravljena s strani pooblaščenega geodetske družbe. Stroške predmetne izmere krije vlagatelj zahtevka sam, ne glede na to ali bo z zahtevkom uspel.-----
- (4) 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 (dva) po podatkih etažnega načrta za več kot +/- 3 (tri)%, se za presežek teh tolerančnih mej v tem delu ustrezno spremeni pogodbeni cena. O znesku poročila pogodbene kupnine se kupca pisno obvesti.-----
- (5) V kolikor bo po uspešno izvedeni primopredaji ugotovljena odstopanja v korist kupca ali prodajalca sta obe pogodbeni stranki obvezani skleniti dodatek k prodajni pogodbi o znižanju oziroma zvišanju pogodbene kupnine.-----
- (6) 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 kakršnih koli 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.-----
- (7) Odstopanja v površini, ki nastanejo zaradi sprememb na željo kupca niso predmet poračunavanj oz. ne štejejo za spremembo predmeta pogodbe.-----

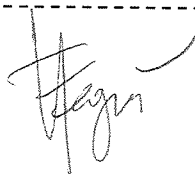
-----**Lastnosti poslovno stanovanjske stavbe Luwigana in posameznih delov stavbe**-----

-----**7. člen**-----

- (1) Stanovanjsko poslovna stavba Luwigana ter njeni posamezni deli so zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo in imajo tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem.-----
- (2) Shrambe in parkirna mesta kot posamezni deli stavbe bodo razporejeni, načrtani in oštevilčeni tako, kot je to razvidno iz tlorisov kletnih etaž v PRILOGI 2 (dva) tej splošnih pogojem.-----
- (3) Prodajalec jamči kupcem bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje na svojem lastniškem deležu skladno z določbami teh splošnih pogojev in prodajne pogodbe.-----
- (4) Kupcem bo izročena tudi energetska izkaznica stavbe, v kateri se nahaja kupljena posamezna samostojna enota, s podatki o energetske učinkovitosti stavbe.-----

-----**Lastnosti stanovanj kot posameznih delov**-----

-----**8. člen**-----





- (1) Stanovanja kot posamezni deli stavb bodo končana tako, kot bo opisano v prilogi k prodajni pogodbi, z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem in razporedom prostorov, določenim s komercialno skico, ki je priloga vsake prodajne pogodbe, pri čemer se obstoj napak ugotovljenih na primopredaji in katerih odprava je možna v roku kot je določen v ZVKSES, ne šteje za oviro pri bivanju oziroma za normalno rabo stanovanja.-----
- (2) Stanovanja v stavbi Luwigana bodo dokončana tako, da bodo primerna za vselitev. Kupec lahko, po pisni potrditvi prodajalca, da je prodajalec sprejel njegovo ponudbo za nakup stanovanja, izbere materiale za dokončanje stanovanja (barve keramike ipd.) iz liste možnih sprememb. Svoje zahteve mora kupec sporočiti prodajalcu v roku 10 (desetih) dni od obvestila o sprejemu ponudbe. Stranki se o obsegu sprememb in obračunu sprememb dogovorita do sklenitve prodajne pogodbe. V listi sprememb je navedeno, katera sprememba vpliva na prodajno ceno. O obračunu sprememb se prodajalec in kupec dogovorita v prodajni pogodbi.-----

3) poglavje: PLAČILO KUPNINE-----

-----Ara in kupnina-----

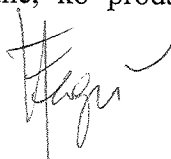
-----9. člen-----

- (1) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe ob sklenitvi plačati aro v višini 10 (deset)% cene po prodajni pogodbi. Vplačan znesek, ki ga je kupec vplačal ob izstavitvi ponudbe za nakup stanovanja se všteva v aro.-----
- (2) Ara se všteje v kupnino kot prvi obrok.-----
- (3) Kupec mora v roku 8 (osem) dni od podpisa primopredajnega zapisnika s strani dobavitelja električne energije prejeta dva izvoda pogodbe o dobavi električne energije vrniti dobavitelju na način kot ga bo ta navedel. V primeru, da kupec podpisane pogodbe ne bo vrnil v zahtevanem roku, je dobavitelj električne energije dolžan o tem obvestiti pristojnega systemskega operaterja, ki bo izvedel odklop električne energije na merilnem mestu. V ta namen bo prodajalec, dobavitelju sporočil kontaktne podatke kupca, navedene v primopredajnem zapisniku. Podatke lahko prodajalec sporoči tudi drugim dobaviteljem energentov.-----

-----Plačilo kupnine-----

-----10. člen-----

- (1) Kupec mora plačati obroke kupnine v naslednjih rokih:-----
 - ara – 10 (deset)% v roku 8 (osem) dni po sklenitvi prodajne pogodbe-----
 - 90 (devetdeset)% kupnine najkasneje 3 (tri) dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta 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. Prodajalec bo predvidoma ob podpisu pogodbe zagotovil vpis lastninske pravice na kupca, o čemer bodo kupci obveščeni.-----

- (2) Kupec mora kupnino plačati z nakazili na transakcijski račun in s sklicem, ki je naveden v prodajni pogodbi in o vsakokratnem plačilu v roku 3 (tri) 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) Upoštevajoč določila teh splošnih pogojev se v primeru, da prodajalec do dne izročitve ne more zagotoviti pogojev za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe šteje, da sta se s sklenitvijo prodajne pogodbe prodajalec in kupec v skladu z določili 13. člena ZVKSES dogovorila, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 12. člena ZVKSES (pred izpolnitvijo pogojev za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe in pred izročitvijo nepremičnine z lastnostmi določenimi v prodajni pogodbi). Prodajalec bo kupca o izpolnitvi pogojev obvestil v vabilu na prevzem predmeta pogodbe.-----
- (4) Z dogovorom iz prejšnjega odstavka tega člena se v primeru, da so izpolnjeni zakonski pogoji za zadržanje kljub določbam 1. in 2. odstavka tega člena ne izključuje pravic kupca do zadržanja dela kupnine skladno z določbami 15. člena ZVKSES.-----
- (5) V primeru, da kupec odstopi od prodajne pogodbe ali ne sklene prodajne pogodbe iz razloga na svoji strani, prodajalec v celoti zadrži vsa s strani kupca vplačana sredstva, ki jih je prejel od kupca za izvedbo sprememb in sicer dokler takšne spremenjene nepremičnine ne proda novemu kupcu. Sredstva iz naslova dodatnih sprememb se kupcu vrnejo brez obresti, pred tem pa si prodajalec poročuna (pobota) morebitno škodo, ki bi mu nastala zaradi takega kupčevega ravnanja in posledično primoranosti prodaje iste nepremičnine tretji osebi (morebitna prodaja za nižjo ceno). Če bi škoda, ki bi nastala prodajalcu, presegla znesek, ki ga je kupec plačal za spremembe, sme prodajalec terjati tudi razliko. Ta odstotek are ne zadeva – škoda se iz are ne poročuna.-----

-----**Zadržanje dela kupnine**-----

-----**11. člen**-----

- (1) Če se ob prevzemu nepremičnine, ki je predmet prodaje, v zapisniku o primopredaji ugotovijo in navedejo napake, ima kupec do odprave teh očitnih napak, pravico zadržati plačilo dela kupnine, vendar ne več kot 5 (pet) odstotkov. Prodajalec se zaveže očitne napake odpraviti v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami. Prodajalec ali izvajalec del bo kupcu v podpis posredoval izjavo oziroma zapisnik o delni ali celoviti odpravi napak ugotovljenih v primopredajnem zapisniku.-----
- (2) Kupec mora plačati zadržani del kupnine v 5 (pet) delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so bile razlog za zadržanje. V primeru, da kupec izjave oziroma zapisnika o delni ali celoviti odpravi ne bo podpisal, bo prodajalec izplačilo celote ali dela zadržanega dela kupnine zahteval na podlagi enostranske izjave oz. poročila izvajalca del o delni ali celoviti odpravi napak.-----





- (3) Če je na prevzemu navedena oziroma kasneje reklamirana napaka odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z (nekaterimi) izvedenimi deli ne strinja, za presojo kvalitete lahko pridobita prodajalec in kupec skupno mnenje izvedenca ustrezne stroke. Če strokovno mnenje, pridobljeno v soglasju prodajalca in kupca potrди, da je izvedba del strokovno pravilna oziroma v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec. Če tako mnenje pridobi kupec brez predhodnega soglasja prodajalca, stroške pridobitve krije sam. -----
- (4) Kupec je dolžan plačati nesporni del zadržane kupnine iz naslova 2. odstavka 15. člena ZVKSES v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje. V primeru, da kupec zadržani del kupnine ne plača v zg. navedenem roku se šteje, da je kupec v zamudi s plačilom dela kupnine. -----
- (5) Kupec je dolžan plačati nesporni del zadržane kupnine iz naslova 4. odstavka 15. člena ZVKSES v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje in sicer hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. V primeru, da kupec zadržani del kupnine v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje, ne plača, prodajalec ravna v skladu z 12. členom teh splošnih pogojev. -----

-----**Zamuda s plačilom kupnine**-----

-----**12. člen**-----

- (1) Za zamujena plačila posameznih delov kupnine po prodajni pogodbi se kupcem obračunavajo zakonske zamudne obresti. -----
- (2) Predčasna plačila kupnine se obrestujejo. -----
- (3) Če bo kupec zamujal s plačilom 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 1 (enega) meseca dni. -----
- (4) Če kupec zamuja s plačilom posameznega dela kupnine več kot 30 (trideset) dni, lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od prodajne pogodb, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo. -----
- (5) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino, oziroma zamujeni del 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. -----
- (6) V primeru odstopa od pogodbe mora vplačano kupnino 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 kupnino v višini, ki je najmanj enak znesek.-----
- (7) Če kupec redno izpolnjuje svoje pogodbene obveznosti, prodajalec ne more uveljavljati nikakršnih dodatnih stroškov financiranja in drugih dodatnih stroškov, razen stroškov, ki so po ZVKSES dovoljeni. -----
- (8) Pogodbena stranka mora izjavo o uresničitvi odstopne pravice oziroma drugo izjavo oziroma obvestilo poslati drugi pogodbeni stranki – naslovník 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 pogodbena stranka izjavo oziroma obvestilo poslala na naslov s priporočeno pošto 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 pogodbana stranka (naslovnik) obvestilo prejela z dnem, ko je bila izjava oziroma obvestilo oddano na pošto.

4) poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE

Rok za izročitev nepremičnine

13. člen

(1) Prodajalec bo izročil kupljeno nepremičnino kupcu najkasneje do 31.3.2019 (enaintridesetega marca dvatisočdevetnajst). Stavba bo dokončana tako, da bodo zaključena vsa gradbena dela do decembra 2018 (dvatisočosemnaest). Prodajalec lahko kupca pozove na prevzem kupljene nepremičnine tudi pred marcem 2019 (dvatisočdevetnajst), če bodo prej izpolnjeni pogoji za primopredajo po ZVKSES.

Datum izročitve bo določen v prodajni pogodbi.

1. Rok za izročitev nepremičnine se podaljša:

- Če upravna enota ne izda uporabnega dovoljenja za stavbo v 45 (petinštiridesetih) dneh po vložitvi popolne vloge znotraj predvidenega roka izročitve oz. je za izdajo uporabnega dovoljenja potrebno odpraviti pomanjkljivosti, za katere je potreben rok za odpravo daljši od 30 (trideset) dni. V tem primeru se rok za izročitev podaljša za potrebni rok za odpravo napake, vendar ne dalj kot 60 (šestdeset) dni.

- Če kupec ni pravočasno poravnal kupnine, za čas do plačila celotne kupnine, plačila spremenjenih oz. dodatno naročenih del, obresti in stroškov, ki so prodajalcu nastali zaradi zamude

- V primeru višje sile zaradi naključnega poškodovanja stavbe ali dela stavbe, zaradi katerega je potrebno stavbo deloma ali v celoti sanirati.

2. Pred izročitvijo nepremičnine kupcu morajo biti izpolnjeni sledeči pogoji na strani prodajalca:

- Da je pridobljeno uporabno dovoljenje za stavbo

- Da je stavba zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh prodajnih pogodbah in v posamezni prodajni pogodbi

- Da je prodajalec sklenil z upravnikom pogodbo o opravljanju storitev

3. Šteje se, da je prodajalec pravočasno izročil kupcu kupljeno nepremičnino, če je do roka določenega v pogodbi kupcu omogočil montažo opreme v stanovanju.

4. Šteje se, da kupec ni v zamudi s plačilom kupnine, če zadržuje del kupnine iz razlogov določenih v ZVKSES (do izpolnitve pogojev za vknjižbo lastnine v ZK, ali zaradi odprave grajanih napak)

(2) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu:

1. Če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je konkretno določen v prodajni pogodbi, izpolnjeni vsi pogoji iz druge točke prvega odstavka in

2. Če je kupcu najkasneje v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.

