

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne 5. 2. 2024 sprejel naslednji

## SKLEP

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku besedila pravnega posla – Prodajna pogodba za nepremičnine s parc. št.: 1563/14, 1563/15, 1563/18, 1556/21, 1556/23, 1556/48, 1556/51, 1556/54, 1556/55, 1556/56, 1556/58, 1556/60, 1556/62, 1556/63, 1556/65 in 1562/163, vse k. o. 2706 Zelena jama, ki je sestavni del tega sklepa.

Št. 4780-257/2023-26  
Ljubljana, 5. 2. 2024



Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Jankovič

# PRODAJNA POGODBA - osnutek

ki jo dogovorita in skleneta :

**KOSTAN, projektna nepremičninska družba d.o.o.**, Leskoškova cesta 2 a, 8270 Krško,  
ki jo zastopa direktor Miljenko MUHA  
Matična številka: 9218556000  
Identifikacijska številka za DDV: SI91684196  
( v nadaljevanju: prodajalec )

in

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana,  
ki jo zastopa župan Zoran JANKOVIĆ  
Matična številka: 5874025000  
Identifikacijska številka za DDV: SI 67593321  
( v nadaljevanju: kupec )

## UVODNE UGOTOVITVE

### 1.člen

Stranki uvodoma ugotavljata naslednja dejanska in pravna dejstva:

#### Za prodajalca:

1. da je prodajalec družba v večinski lasti matičnega podjetja KOSTAK, komunalno in gradbeno podjetje, d. d., Leskoškova cesta 2 a, 8270 Krško, matična številka: 5156572000, identifikacijska številka za DDV : SI 82719241,
2. da je prodajalec projektna družba, ki jo je edini družbenik podjetje KOSTAK d. d. ustanovil dne 21.09.2022 izključno za izvedbo projekta izgradnje novega poslovno stanovanjskega objekta z oznako B6/GP1 in komercialnim imenom Šmartinska ploščad II, dne 06.07.2023 pa je družbenik podjetje KOSTAK d. d. delež 24,24 % odsvojil 7 delničarjem podjetja KOSTAK d. d.,
3. da je matično podjetje KOSTAK, komunalno in gradbeno podjetje, d. d., kot investitor gradnje, za gradnjo predmetnega objekta s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, pri Upravni enoti Ljubljana dne 09.01.2023 pridobilo Gradbeno dovoljenje št. 351-1806/2022-25 ( MOP-EU0052-P2), ki je postalo pravnomočno dne 4. 2. 2023,
4. da je investitorja v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja po pooblastilu zastopalo podjetje KOSTAK GIP d.o.o. iz Krškega,
5. da je gradbeno dovoljenje izdano za gradnjo objekta B6/GP1 in spremljajoče zunanje, prometne in komunalne ureditve na zemljiščih v katastrski občini 2706 Zelena jama z naslednjimi parcelnimi številkami: 1563/14, 1563/15, 1563/18, 1556/54, 1556/21,

1556/48, 1556/51, 1556/23, 1556/55, 1556/53, 1556/46, 1556/25, 1556/26, 1562/134 in 1556/47,

6. da je v gradbeno tehnični dokumentaciji, ki je v skladu z II. točko izreka gradbenega dovoljenja njegov sestavni del, gradbena parcela za gradnjo objekta B6/GP1 na nekaterih od v gradbenem dovoljenju navedenih parcel opredeljena le na delu teh parcel in ne na njihovi celotni površini (parc. št. 1556/25, 1556/26, 1556/46, 1556/47, 1556/53 in 1562/134),
7. da je bila zaradi dejstva iz 6. točke izvedena parcelacija, kjer so bile s pravnomočno odločbo GURS št. 02152-6586/2023-2552-2 z dne 23. 3. 2023 ukinjene parcele št. 1556/25, 1556/26, 1556/46, 1556/47, 1556/53 ter 1562/134; nastale pa so nove parcele št. 1556/56, 1556/57, 1556/58, 1556/59, 1556/60, 1556/61, 1556/62, 1556/63, 1556/64, 1556/65, 1556/66, 1562/162 ter 1562/163, vse k.o. 2706 Zelena jama,
8. da je gradbena parcela za gradnjo objekta B6/GP1 danes enolično določena z zemljiščem naslednjih zemljiških parcel, vse k.o. 2706 Zelena jama (pri čemer je katastrski načrt zemljišča te gradbene parcele tej pogodbi priložen kor Priloga 1):

<b>PARCELNA ŠTEVILKA</b>	<b>POVRŠINA m2</b>
<b>prvotne parcele, ki so navedene v GD in se s parcelacijo niso spreminjale</b>	
1556/21	375
1556/23	661
1556/48	447
1556/51	185
1556/54	141
1556/55	267
1563/14	308
1563/15	192
1563/18	129
<b>parcele, ki so nastale iz drugih parcel, ki so tudi bile navedene v GD, pa so s parcelacijo dobile druge parc.štev.</b>	
1556/56	660
1556/58	19
1556/60	1132
1556/62	219
1556/63	88
1556/65	17
1562/163	14
<b>CELOTNA POVRŠINA</b>	<b>4854</b>

9. da je bilo gradbeno dovoljenje iz 3. točke skupaj z nepremičninami, ki so predmet gradnje, kot stvarni vložek preneseno na prodajalca, tj. projektno družbo KOSTAN, projektna nepremičninska družba d.o.o., Leskoškova cesta 2 a, 8270 Krško,
10. da je bila sprememba investitorja v skladu s 60. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) z vlogo z dne 6. 6. 2023 priglašena Upravni enoti Ljubljana, ki je izdala gradbeno dovoljenje iz 3. točke,
11. da je bilo pravnomočno gradbeno dovoljenje iz 3. točke izdano na podlagi dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. KGIP 2019/007, december 2021 z dopolnitvama z dne 18.07.2022 ter iz septembra 2022, ki jo je izdelalo podjetje KOSTAK GIP d.o.o., Cesta krških žrtev 47, 8270 Krško,
12. da so predmet te pogodbe posamezni deli – stanovanja in parkirna mesta, v prejšnji točki navedene projektne dokumentacije, ki vsebuje bistvene karakteristike, kot so: projektantske oznake (številke) posameznih delov stavbe, projektantske navedbe površin posameznih delov stavbe, projektantski faktorski izračun skupnih prodajnih površin posameznih delov stavbe,
13. da uporaba faktorjev površin pri v prejšnji točki navedenih faktorskih izračunih skupne prodajne površine posameznih delov stavbe sloni na določilih Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 127/04 in 69/05),
14. da je v prejšnji točki naveden način izračuna prodajne površine posameznega dela stavbe edini veljavni način izračuna predmetnih površin za to prodajno pogodbo,
15. da torej za to prodajno pogodbo ne velja način izračuna neto tlorisne površine, kot ga predvideva standard SIST ISO 9836,
16. da bo projektna dokumentacija, ki jo bo investitor pridobil za izvedbo tega projekta, v vseh bistvenih karakteristikah enaka projektni dokumentaciji, ki je bila izdelana za namen pridobitve mnenj in gradbenega dovoljenja za ta projekt,
17. da je prodajalec v skladu z določili Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 18/04, v nadaljevanju: ZVKSES) v obliki notarskega zapisa notarke Eve Simone Tomšič, opr. št. SV-589/2023 z dne 25. 9. 2023, sprejel Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe v poslovno stanovanjskem objektu B6/GP1 z vsebino, ki je določena v citiranem zakonu,
18. da so v prejšnji točki navedeni splošni pogoji prodaje sestavni del te prodajne pogodbe ( Priloga 2 ), razen glede vprašanj, ki so v tej prodajni pogodbi urejena drugače; glede teh vprašanj veljajo določila prodajne pogodbe.

## Za kupca:

### Projekt Masarykova 19

1. da kupec kupuje posamezne dele stavbe, ki so predmet te prodajne pogodbe in sicer stanovanja in parkirna mesta, ker jih potrebuje za zagotovitev odškodnine v obliki nadomestnih stanovanj, lastnikom nepremičnin, stanovanjskih enot, na naslovu Masarykova cesta 19 v Ljubljani, v postopkih pridobivanja zemljišč, za namen realizacije projekta v javno korist – širitev Masarykove in Šmartinske ceste, v skladu z določbo 218. člena Zakona o urejanju prostora, (Uradni list RS, št. 199/21,18/23 – ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP, ZUreP-3) in določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR; ZSPDSLS-1),
2. da v prejšnji točki navedene nepremičnine ležijo v katastrski občini 1737 Tabor, v urbanistični enoti urejanja PC-17, z opredeljeno podrobnejšo namensko rabo PC - površine pomembnejših cest,
3. da je na tem območju sprejet in veljaven Odlok o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana, ki je bil objavljen v Uradnih listih RS, št.: 107/06, 83/08, 43/09, 78/10, 109/11 in 42/18),
4. da je v navedenem zazidalnem načrtu na tem mestu predvidena izgradnja razširitve Masarykove in Šmartinske ceste za dva dodatna vozna pasova, s hodnikom za pešce ter kolesarsko stezo,
5. da je na podlagi predhodnih štirih ugotovitev, izkazana javna korist in tako utemeljena pridobitev nepremičnin na naslovu Masarykova cesta 19, v last kupca po tej pogodbi, v skladu z določbami ZUreP-3),
6. da je kupec pridobil predhodno soglasje Mestnega sveta, za sklenitev predmetnega pravnega posla, št.: -----, z dne -----, v skladu s petim odstavkom, 29. člena ZSPDSLS-1.

Pravni posel je predviden v Letnem načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja MOL za leto 2024.

Sredstva za nakup nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, bo kupec zagotovil v proračunu/rebalansu občine, na proračunski postavki 062085 Nakup zgradb in prostorov ter upravljanje stanovanj, NRP 7560-18-0748.

Kupec je pridobil soglasje k osnutku besedila pravnega posla na ---. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, dne -----

## PREDMET POGODBE

### 2.člen

S to prodajno pogodbo prodajalec kupcu proda in izroči, kupec pa sprejme v last in posest naslednja stanovanja in naslednja garažna parkirna mesta:

šifra	označba stanovanja	uporabna površina = površina stanovanja m2	površina nepokritega balkona ali terase m2	površina pokritega balkona ali terase m2	površina loggie m2	površina kleti m2	površina shrambe v etaži m2	skupna obračunska površina m2	oznaka PM	štev. PM
		faktor 1,00	faktor 0,25	faktor 0,50	faktor 0,75	faktor 0,50	faktor 0,75			
23	A-3N/23	45,30			5,30 3,98	3,10 1,55		50,83	109 20	2
27	A-1T/27	107,10	118,00 29,50	29,80 14,90		3,00 1,50		153,00	54 65	2
30	A-2T/30	62,10			5,40 4,05	6,10 3,05		69,20	119 82	2
31	A-2T/31	53,20			5,00 3,75	6,10 3,05		60,00	71 23	2
48	B-1T/17	36,40	6,50 1,63	6,40 3,20		3,10 1,55		42,78	73	1
49	B-1T/18	36,80	6,50 1,63	6,40 3,20		3,70 1,85		43,48	74	1
52	B-2T/21	40,70		6,00 3,00		3,50 1,75		45,45	79	1
54	B-2T/23	36,30		6,40 3,20		3,30 1,65	6,20 4,65	45,80	81	1
66	C-1N/10 (inv)	43,50			7,50 5,63	3,00 1,50		50,63	24	1
68	C-1N/12	79,20			7,40 5,55	3,20 1,60		86,35	19	1
skupaj								647,52		14

Sestavni del te pogodbe so tlorisi posameznih stanovanj ( Priloga 3 ) ter tlorisa obeh garažnih etaž v kleti z označenimi parkirnimi mesti ( Priloga 4 ).

Na tlorisih posameznih stanovanj so z zeleno barvo dodatno označene že prvotno previdene možne predelne stene in dodatna notranja vrata. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je izvedba teh dodatnih predelnih sten in dodatnih notranjih vrat vključena v skupno prodajno ceno po tej pogodbi. Morebitne dodatne spremembe, je kupec dolžan sporočiti prodajalcu najkasneje do 1.2.2024.

Ker se projektirana površina posameznih delov stavb in dejansko izvedena površina lahko nekoliko razlikujeta iz razlogov, ki niso na strani investitorja ( natančnost meritev, odstopanja v debelini klasičnih ometov, minimalna odstopanja v pravokotnosti sten ), se pogodbeni stranki dogovorita, da skupne razlike v višini do 0,50 % celotne površine ne bosta poračunavala. V

primeru nastanka večje skupne razlike pa bosta stranki opravila poračun v prid ene ali druge stranke po že dogovorjeni ceni v tej pogodbi.

## KUPNINA PREDMETA POGODBE

### 3.člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša kupnina oziroma prodajna cena predmeta pogodbe:

	enota	štev. enot	eur/enoto brez DDV	DDV na enoto 9.5 %	eur/enoto z DDV	skupaj eur brez DDV	skupaj eur z DDV
stanovanja	m2	647,52	4.000,00	380,00	4.380,00	2.590.080,00	2.836.137,60
garažna PM	korn	14	16.440,00	1.561,80	18.001,80	230.160,00	252.025,20
<b>skupaj</b>						<b>2.820.240,00</b>	<b>3.088.162,80</b>

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je zgoraj navedena kupnina dokončna cena po tej pogodbi brez kakršnih koli povečanj ali revalorizacij, razen v primeru iz četrtega odstavka 2. člena te pogodbe, zaradi česar pogodbeni stranki izključujeta veljavnost posebnih gradbenih uzanc.

Za predmet pogodbe je bila opravljena cenitev, ki jo je izdelal g. Srečko Veselič – sodni cenilec za gradbeno stroko - pod področje nepremičnine (*imenovanje Su 8/90-60, 1. obnova 165-04-561/00*), dne 14.4.2023, št. I-230414-1.

## NAČIN IN ROKI PLAČILA KUPNINE

### 4.člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo kupec v skladu s sklenjeno prodajno pogodbo prodajalcu plačal kupnino v celoti na njegov račun številka SI56 0700 0000 3917 920, ki je odprt pri Gorenjski banki d. d., Kranj, ko bodo kumulativno izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

- po opravljeni predaji predmeta prodajne pogodbe kupcu, pri čemer je prodajalec dolžan kupcu predati vsa stanovanja, parkirna mesta ter skupne dele in naprave, ki se opravi takoj po prejemu pravnomočnega uporabnega dovoljenja za stavbo oziroma stavbe in
- po izročitvi finančnega zavarovanja za odpravo napak v garancijskem roku v višini 5 % bruto pogodbene vrednosti z veljavnostjo 26 mesecev od predaje predmeta pogodbe ter
- po izročitvi notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila za vpis lastninske pravice na stanovanjih in parkirnih mestih, ki so predmet te prodajne pogodbe, v korist Mestne občine Ljubljana.

Kupec bo celotni znesek kupnine plačal v roku največ 30. dni po izpolnitvi zadnjega od navedenih kumulativnih pogojev, na račun prodajalca: SI56 0700 0000 3917 920, odprt pri Gorenjski banki d. d., Kranj. Če nastopi pravica kupca, da v skladu z določili prvega odstavka 12. člena te pogodbe, zadrži del kupnine v višini 5 % pogodbene vrednosti stanovanj in parkirnih mest z upoštevanim DDV plača pa 95% pogodbene vrednosti, se šteje, da je bila kupnina kljub zadržanju sredstev v navedeni višini, plačana v celoti.

## **SPLOŠNA DOLOČILA**

### **5.člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo prodajalec izročil kupcu posamezne dele predmetne stavbe v posest najkasneje do 31. 03. 2025.

V primeru, da bodo pogoji za primopredajo stanovanj in garažnih mest nastopili pred skrajnim rokom in da prodajalec kupca pisno pozove na prevzem stanovanj in garažnih mest, skladno z določbami te pogodbe, kupec prevzema le – teh nima pravice zavrniti brez utemeljenega razloga.

### **6.člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bosta takoj po opravljenem tehničnem pregledu opravili predhodni ogled predmeta pogodbe (tudi skupnih delov in naprav), na katerem bo predstavnik kupca podal svoje pripombe na izvedena dela. Prodajalec je dolžan te pripombe odpraviti do predaje predmeta pogodbe v posest kupcu. Pogodbeni stranki bosta pristopili k prevzemu predmeta pogodbe takoj po prejemu pravnomočnega uporabnega dovoljenja za stavbo oziroma posamezne dele stavbe (stanovajske enote s pripadajočimi deli, ostale posamezne dele, skupne dele in skupne naprave). Primopredaja stanovanj in garažnih parkirnih mest se izvede na isti dan.

O izročitvi stanovanj in garažnih parkirnih mest bosta pogodbeni stranki sestavili in podpisali primopredajni zapisnik.



## **7.člen**

Prodajalec bo pred dokončno primopredajo poskrbel za izdelavo etažnega elaborata ter vpis etažne lastnine posameznih predmetov te prodajne pogodbe v kataster stavb in v zemljiško knjigo ter v zvezi z navedenim, kril vse stroške.

## **8.člen**

Pogoj za uspešno opravljeno primopredajo predmeta te pogodbe je tudi predaja ustreznih zemljiškoknjžnih dovolil, s katerimi bo kupec lahko uredil vpis lastnine v zemljiški knjigi na svoje ime.

## **9.člen**

Prodajalec bo za predpisane vgrajene materiale, opremo in naprave ob primopredaji predložil kupcu predpisane ateste, certifikate, garancijske liste ter navodila za varno obratovanje in vzdrževanje. Prodajalec bo ob predaji predmeta pogodbe kupcu izročil tudi vso pripadajočo projektno in tehnično dokumentacijo, v skladu z zahtevami področne takrat veljavne zakonodaje.

## **10.člen**

Kupec ne more zavrniti prevzema predmeta pogodbe, če so ob prevzemu manjše napake, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnin – funkcionalne rabe. Prodajalec je dolžan take napake odpraviti v roku, ki bo sporazumno določen v primopredajnem zapisniku ob prevzemu stanovanj in garažnih parkirnih mest. V primeru, da prodajalec ne bi odpravil napak v roku, ki bo določen v primopredajnem zapisniku, lahko odpravi napake kupec na račun prodajalca, pri čemer se zaveže ravnati kot dober gospodar. V ta namen lahko (glede na obseg oziroma vrednost ne odpravljenih napak) unovči izročen instrument finančnega zavarovanja za odpravo napak v garancijski dobi.

Nevarnost in škodo naključnega uničenja ali poškodovanja objektov in drugih stvari trpi prodajalec, in sicer vse do izročitve predmeta pogodbe v posest kupcu v skladu z določili te pogodbe. Od dne izročitve celotnega predmeta te pogodbe v posest pa prevzema tovrstne obveznosti kupec.

Z dnem izročitve stanovanj in garažnih parkirnih mest preidejo na kupca 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 pridobljena stanovanja in garažna parkirna mesta.

## **ZAMUDA IN VIŠJA SILA**

## **11.člen**

Če bo prodajalec, iz razlogov, ki so v njegovi sferi, v zamudi z izročitvijo predmeta pogodbe v last in posest kupcu v skladu z določili te pogodbe, kupec pa bo izpolnil vse svoje zapadle

obveznosti oziroma kupec zaradi razlogov na strani prodajalca ne bo želel prevzeti predmeta pogodbe, ima kupec pravico obračunati pogodbeno kazen, kot je to določeno v 13. členu te pogodbe.

Če kupec zaradi svoje krivde ne bo prevzel predmeta te pogodbe v dogovorjenem roku, prodajalec pa bo izpolnil vse svoje obveznosti, ki so vezane na primopredajo predmeta pogodbe, se bo štelo, da je v prevzemni zamudi. V takem primeru bo kupec nosil vse stroške, nastale v zvezi z vzdrževanjem, varovanjem in zavarovanjem predmetnih nepremičnin, kakor tudi vse posledice morebitne protipravne vselitve, ali kakršnega koli drugega naključnega uničenja oz. poškodovanja predmetnih nepremičnin.

V kolikor bodo obstajali utemeljeni razlogi za nastanek zamude z izročitvijo ali prevzemom, za katere ne odgovarja nobena od pogodbenih strank, se bo rok za izročitev oziroma prevzem podaljšal s sklenitvijo dodatka k tej pogodbi.

## **GARANCIJA ZA KVALITETNO IZVEDENA DELA**

### **12.člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da splošni garancijski rok za odpravo napak iz te pogodbe znaša 26 mesecev od prevzema predmeta pogodbe s strani kupca. V ta namen mora prodajalec najkasneje v roku 14 dni po primopredaji kupcu izročiti finančno zavarovanje banke / zavarovalnice za odpravo napak v garancijskem roku z veljavnostjo 26 mesecev od datuma opravljenega prevzema celotnega predmeta pogodbe s strani kupca, v višini 5 % pogodbene vrednosti stanovanj in garažnih mest z upoštevanim DDV. V primeru, da prodajalec kupcu ne izroči pravočasno navedenega finančnega zavarovanja za odpravo napak, ima kupec pravico, da zadrži del kupnine v višini 5 % pogodbene vrednosti stanovanj in parkirnih mest z upoštevanim DDV.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da garancijski rok za odpravo napak v izvedbi strehe in fasade iz te pogodbe znaša 5 let od datuma poteka veljavnosti splošne garancije za odpravo napak v garancijskem roku (prejšnji odstavek). Prodajalec je dolžan najmanj 10 dni pred potekom veljavnosti garancije za odpravo napak v splošnem garancijskem roku kupcu izročiti garancijo za odpravo napak v garancijskem roku v višini 5 % (pet odstotkov) od pogodbene cene za izvedbo strehe in fasade, z upoštevanim DDV, veljavno 5 let od datuma poteka veljavnosti splošne garancije za odpravo napak v garancijskem roku. Vrednost pogodbene cene za izvedbo strehe in fasade, z upoštevanim DDV se ugotovi v končnem obračunu. V primeru, da prodajalec pravočasno ne izroči kupcu navedenega finančnega zavarovanja za odpravo napak v izvedbi strehe in fasade, ima kupec pravico, unovčiti garancijo za odpravo napak v garancijski dobi in sicer delno, v višini 5 % (pet odstotkov) od pogodbene cene za izvedbo strehe in fasade, z upoštevanim DDV.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da prodajalec lahko predloži skupno garancijo za odpravo napak v garancijski dobi v splošnem garancijskem roku ter za odpravo napak v izvedbi strehe in fasade za stanovanja in garažna mesta, ki so predmet te prodajne pogodbe.

Vsa finančna zavarovanja se morajo nanašati na končni pogodbeni znesek z DDV in morajo vsebovati določilo, iz katerega jasno izhaja, da za garancijo veljajo Enotna pravila za garancije na poziv (EPGP), revizija iz leta 2010, izdane pri MTZ pod št. 758.

Za ostale vgrajene naprave in opremo veljajo garancijski roki dobaviteljev, vendar minimalno 1 leto. Za industrijske izdelke in opremo veljajo garancijski roki proizvajalcev, od sprejema in izročitve objekta investitorju, vendar minimalno 1 leto.

Vsi garancijski rok začnejo teči z dnem opravljenega prevzema celotnega predmeta pogodbe s strani kupca.

V garancijski dobi je prodajalec dolžan na lastne stroške popraviti in odstraniti vse pomanjkljivosti, ki bi nastale po njegovi krivdi, zaradi slabe izdelave ali uporabe slabega materiala, ali drugih pomanjkljivosti in napak, ter o tem pisno obvestiti kupca. Prodajalec mora začeti z odpravljanjem napak v najkrajšem možnem času, v nujnih primerih pa takoj. Če objekti ali naprave tudi po sporazumno določenem roku za odpravo napak oziroma najkasneje v 3 mesecih po seznanitvi z obstojem pomanjkljivosti oz. napak ne dosežejo garantirane tehnične kakovosti, ima kupec pravico na stroške prodajalca poveriti odpravo napak tretji osebi na prodajalčev račun.

Pred iztekom posameznih garancijskih rokov, določenih v tem členu te pogodbe, bosta kupec in s strani kupca pooblaščen strokovni nadzor s predstavnikom prodajalca opravila komisijiski pregled objektov, s katerim se bodo zapisniško ugotovile morebitne pomanjkljivosti, nastale kot posledica nestrokovne izvedbe del. S tem in po odpravi teh napak ter izpolnitvi vseh pogodbenih obveznosti, bodo izpolnjene obveznosti prodajalca z naslova odgovornosti za odpravo napak v garancijski dobi.

## **POGODBENA KAZEN IN ODSTOP OD POGODBE**

### **13.člen**

Če prodajalec po svoji krivdi ne izpolni svojih pogodbenih obveznosti v rokih, določenih s to pogodbo, je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 5‰ (pet promilov) od bruto pogodbene vrednosti za stanovanja in garažna mesta, ki so predmet te pogodbe, za vsak zamujeni koledarski dan, za celotno obdobje trajanja zamude v skladu s 1. odst, 17. čl. ZVKSES, vključno tudi za zamudo pri odpravi napak, ugotovljenih na kvalitativnem pregledu.

Pogodbena kazen iz naslova zamude ne sme presegati 10% (deset odstotkov) bruto pogodbene vrednosti za stanovanja in garažna mesta, ki so predmet te pogodbe. V kolikor natekla pogodbeno kazen doseže njeno maksimalno višino, prodajalec pa je še vedno po svoji krivdi v zamudi, pridobi kupec pravico do odstopa od te pogodbe poleg pravice zahtevati maksimalno pogodbeno kazen. Če kupcu zaradi zamude nastane škoda, ki je večja od pogodbene kazni, ima kupec pravico zahtevati od prodajalca razliko do popolne odškodnine.

## **STROŠKI, POVEZANI Z NEPREMIČNINAMI**

### **14.člen**

Prodajalec bo izrecno zagotavljal, da so v zvezi z nepremičninami, ki so predmet te prodajne pogodbe, poravnane vse davčne obveznosti in druge javne dajatve, kakor tudi vsi drugi

morebitni stroški, ki bi v zvezi z nepremičninami nastali do dneva izročitve nepremičnin v posest kupcu.

## ZEMLJIŠKOKNJIŽNA DOVOLILA

### 15.člen

Prodajalec se zavezuje, da bo zagotovil vseh bremen prost prenos lastninske pravice na kupca na vseh stanovanjih in pripadajočih garažnih mestih, ki so predmet te pogodbe.

Prodajalec bo najkasneje ob predaji predmeta prodaje kupcu in pred plačilom kupnine kupcu izročil notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis bremen proste lastninske pravice na stanovanjih in garažnih parkirnih mestih iz te pogodbe in na sorazmernem deležu skupnih delov in naprav, skupnih prostorov, ki služijo objektu kot celoti ter na zemljišču, ki je neposredno namenjeno njegovi rabi.

### 16.člen

Prodajalec se zavezuje, da bo na zemljiščih pravočasno opravil potrebne odmere za vpis objektov v kataster stavb in zemljiško knjigo, pridobil odločbo geodetske uprave o evidentiranju sprememb, izdelal elaborat etažne lastnine ter pridobil druge, za vpis v zemljiško knjigo potrebne listine za predmet te pogodbe, in sicer v roku iz 2. odstavka prejšnjega člena te pogodbe.

Prodajalec se zavezuje, da bo na meritve stanovanj in garažnih parkirnih mest s strani pooblaščenega geodeta, ki bo izdelal elaborat za vpis etažne lastnine v kataster stavb, povabil pooblaščenega predstavnika kupca, ki bo sopedpisal geodetov zapisnik o opravljenih dejanskih izmerah.

Prodajalec se zavezuje, da bo pred izdajo zemljiškoknjižnega dovolila za vpis lastninske pravice na stanovanjih in garažnih parkirnih mestih v korist kupca, ustanovil etažno lastnino in predlagal njeno vknjižbo v zemljiško knjigo. Prodajalec se zavezuje, da vloženega zemljiškoknjižnega predloga za vzpostavitev etažne lastnine po izdaji notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila kupcu, ne bo umikal iz zemljiške knjige. V kolikor bi ga moral spremeniti ali dopolniti pa se zavezuje z kupcem skleniti dodatek, tako da bo ta lahko dosegel vknjižbo lastninske pravice na stanovanjih in garažnih parkirnih mestih na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

Stroške vpisa celotnega objekta in vpisa etažne lastnine nosi prodajalec. Stroške priprave te pogodbe, priprave in overitve zemljiškoknjižnega dovolila in priprave eventualnih dodatkov k pogodbi in morebitne ostale stroške (stroške sklenitve pogodbe z upravnikom) nosi Prodajalec. Stroške vknjižbe lastninske pravice na posameznih delih stavbe in solastninske pravice na njenih skupnih delih ter na zemljišču, ki je neposredno namenjeno njegovi rabi, v korist kupca, krije kupec.

## RAZDRTJE POGODBE

### 17.člen

Razlogi, ko sme kupec odstopiti od te pogodbe so poleg razlogov, določenih v Obligacijskem zakoniku, naslednji:

- v primeru, da prodajalec brez soglasja kupca bistveno spremeni PZI dokumentacijo,
- v primeru, da prodajalec bistveno spreminja določene materiale pri gradnji objekta brez soglasja kupca, ob čemer sta stranki sporazumni, da je dovoljena zamenjava materialov istega kakovostnega razreda
- v primeru, da iz razlogov na strani prodajalca pride do zamude z izročitvijo stanovanj in garažnih parkirnih mest ob izpolnitvi pogojev za obračun celotne pogodbene kazni
- v primeru ustavitve gradnje iz razlogov, ki izvirajo na strani prodajalca če je nad prodajalcem začel postopek prisilne poravnave in če je nad prodajalcem začel stečajni postopek.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da pojem »bistveno odstopanje« v smislu prvega odstavka pomeni odstopanje, ki ima negativne ekonomske posledice za kupca, kateremu je bistveno, da so stanovanja izdelana skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 127/2004, 69/2005 in 75/2005) ter skladno z drugo veljavno zakonodajo, ne glede na dejstvo, da funkcionalna raba ni onemogočena.

Odstop od pogodbe katerekoli izmed pogodbenih strank mora biti v pisni obliki, poslan priporočeno s povratnico in učinkuje z dnem prejema.

Za razdrtje oziroma odstop od te pogodbe se za vse, kar ni dogovorjeno s to pogodbo, smiselno uporabljajo določila Obligacijskega zakonika.

## POSEBNE OBVEZE PRODAJALCA

### 18.člen

Prodajalec je dolžan kupcu omogočiti stalen nadzor nad deli in kontrolo nad kakovostjo uporabljenega materiala in vpogled v projektno dokumentacijo ter ga o morebitnih spremembah tudi obveščati.

Prodajalec se zavezuje, da bo na nepremičninah iz te pogodbe funkcionalno oviranim osebam zagotovil dostop, vstop in uporabo objekta brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu z določili Gradbenega zakona.

Prodajalec se zavezuje, da bodo v pogodbeni ceni zajeti tudi stroški priključitve objekta in posameznih stanovanj (povprečni in neposredni stroški priključevanja) na energetska omrežja, priključitev objekta in stanovanj na komunalne priključke, priključke toplotne oskrbe, ki jih prodajalec poravnava neposredno izvajalcu te storitve, prodajalec pa kupcu izroča stanovanja končana tako, da so primerna za vselitev, z lastnostmi, določenimi s tehnično komercialnim opisom. Med strankama je nesporno, da stroški priključitev posameznih stanovanj vključujejo

tudi stroške taks, dobave in instalacije vseh števecv, merilcev oziroma merilnih ur za električno energijo, vodo ter energijo za ogrevanje.

## PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

### 19.člen

V primeru, da je pri sklenitvi te Prodajne pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

Kupec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

## KONČNA DOLOČILA

### 20.člen

Skrbnik pogodbe na strani prodajalca je Aljoša Preskar.

Skrbnik pogodbe na strani kupca je Lidija Lovše.

Pooblaščen predstavnik kupca bo sodeloval s predstavnikom prodajalca ter imel pregled nad izvajanjem vseh faz projekta do prevzema vseh posameznih stanovanj in garažnih parkirnih mest. Kupec bo določil svojega pooblaščenega predstavnika za izvajanje tehničnega spremljanja investicije (super nadzor) v času gradnje predmetnih stanovanj in parkirnih mest, ki bo kontinuirano spremljal gradnjo ter sprotno potrjeval izvedena dela v sodelovanju z odgovornim nadzorom (skladno z Gradbenim zakonom), katerega določi prodajalec. O spremembi svojih predstavnikov se pogodbeni stranki pisno obvestita.

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

Pogodba je narejena v (5) petih izvodih, pri čemer vsaka od pogodbenih strank prejme po (2) dva izvoda pogodbe, (1) en izvod pogodbe pa je namenjen zemljiško knjižni izvedbi.

Sestavni del te pogodbe je:

- PRILOGA 1 : katastrski načrt zemljišča gradbene parcele za gradnjo objekta B6/GP1
- PRILOGA 2 : splošni pogoji prodaje
- PRILOGA 3 : tlorisi stanovanj z zeleno pobarvanimi že predvidenimi predelnimi stenami in notranjimi vrati, ki naj se izvedejo
- PRILOGA 4 : označene lokacije garažnih parkirnih mest

Št. pogodbe:

Št. pogodbe:

Št. dok. DS: 4780-257/2023

Datum:

Datum:

**PRODAJALEC:**

**KUPEC:**

**KOSTAN, d.o.o.**

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**

Miljenko MUHA

Zoran Janković

Direktor

Župan







**NOTARKA EVA SIMONA TOMŠIČ**  
Verovškova ulica 55 A, Ljubljana  
☎ (01) 283 26 35  
mail: [notarka.tomsic@siol.net](mailto:notarka.tomsic@siol.net)

Opr. št. SV – 589/2023

### NOTARSKI ZAPIS

V notarski pisarni notarke Eve Simone Tomšič, Verovškova ulica 55 (petinpetdeset) A, Ljubljana se dne 25.09.2023 (petindvajsetega septembra dvatisočtrindvajset) ob 14:00 (štirinajsti uri) uri zglasi stranka: \_\_\_\_\_

**KOSTAN, projektna in nepremičninska družba d.o.o.**, Leskovška cesta 2 (dva) A, 8270 (osem-dve-sedem-nič) Krško, matična št. 9218556000 (devet-dve-ena-osem-pet-pet-šest-nič-nič-nič), davčna št. SI 91684196 (devet-ena-šest-osem-štiri-ena-devet-šest), ki ga zastopa direktor Miljenko MUHA, roj. 04.01.1961 (četrtga januarja tisočdevetstocinainšestdeset), Kogojeva ulica 4 (štiri), Brežice, katerega identiteto ugotovim na podlagi njegove osebne izkaznice reg. št. 004533958 (nič-nič-štiri-pet-tri-tri-devet-pet-osem), izdane pri UE Brežice—

Obstoj družbe in upravičenj za zastopanje sem preverila z vpogledom v sodni in poslovni register. \_\_\_\_\_

Notarka vpogledam v elektronsko bazo vpisnika zadev v postopkih zaradi insolventnosti VS RS in je razvidno, da zoper stranko ni začel postopek po zakonu o finančnem poslovanju, postopek zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP). \_\_\_\_\_

Stranka sprejme naslednje \_\_\_\_\_

#### SPLOŠNE POGOJE PRODAJE

posameznih delov stavbe v poslovno stanovanjskem objektu B6/GP1

#### 1. UVODNE DOLOČBE

Uvodne ugotovitve \_\_\_\_\_

#### 1. člen

Prodajalec - investitor uvodoma ugotavlja: \_\_\_\_\_

a) da je lastnik nepremičnin ID znak 2706 1563/14, ID znak 2706 1563/15, ID znak 2706 1563/18, ID znak 2706 1556/21, ID znak 2706 1556/23, ID znak 2706 1556/48, ID znak 2706 1556/51, ID znak 2706 1556/54, ID znak 2706 1556/55, ID znak 2706 1556/56, ID znak 2706 1556/58, ID znak 2706 1556/60, ID znak 2706 1556/62, ID znak 2706 1556/63, ID znak 2706 1556/65 in ID znak 2706 1562/163, vse k.o. 2706 Zelena jama, -----

b) da so nepremičnine ID znak 2706 1556/56, ID znak 2706 1556/58, ID znak 2706 1556/60, ID znak 2706 1556/62, ID znak 2706 1556/63, ID znak 2706 1556/65 in ID znak 2706 1562/163, vse k.o. 2706 Zelena jama, nastale na podlagi parcelacije iz ukinjenih nepremičnin ID znak 2706 1556/46, ID znak 2706 1556/47, ID znak 2706 1556/53, ID znak 2706 1556/25, ID znak 2706 1562/26 in ID znak 2706 1562/134, vse k.o. 2706 Zelena jama, -----

c) da je iz vpogleda v elektronsko vodeno zemljiško knjigo razvidno, da je pri predmetnih nepremičninah na podlagi notarskega zapisa opr. št. SV - 546/2023 (petstošestindvajset skozi dvatisočtriindvajset) z dne 03.08.2023 (tretjega avgusta dvatisočtriindvajset) notarja Zdravka Groboljška v Sevnici in v njem potrjeni posojilni pogodbi št. KZA (štiri)F938666/2 (devet-tri-osem-šest-šest-šest-dve) z dne 03.08.2023 (tretjega avgusta dvatisočtriindvajset), vpisana hipoteka ID pravice 23392872 za terjatev v višini 2.000.000,00 (dvamilijona 00/100) EUR, z obrestno mero 6 (šest)M EURIBOR + 2,75 (dve celi petinsedemdeset) % letno, z dospelostjo dne 30.06.2024 (tridesetega junija dvatisočštiriindvajset) in zaznambo neposredne izvršljivosti v korist upnika GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, Bleiweisova cesta 1 (ena), 4000 (štiritisoč) Kranj, matična številka 5103061000 (pet-ena-nič-tri-nič-šest-ena-nič-nič-nič), -----

d) da bo prodajalec oziroma investitor na zemljiščih iz alinee a) tega člena gradil poslovno stanovanjski objekt B6/GP1 (Šmartinska ploščad II.), s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. KGIP 2019/007 (dvatisočdevetnajst skozi sedem) december 2021 (dvatisoč-ena-indvajset) (dopolnitvi z dne 18.07.2022 (osemnajstega julija dvatisočdvaindvajset) in septembra 2022 (dvatisočdvaindvajset)), izdelovalec Kostak GIP d.o.o., Cesta krških žrtev 47 (sedeminštirideset), Krško, -----

e) da je Upravna enota Ljubljana dne 09.01.2023 (devetega januarja dvatisočtriindvajset) družbi Kostak, komunalno in gradbeno podjetje, d.d., Leskovška cesta 2 (dva) A, 8270 (osem-dve-sedem-nič) Krško izdala gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-1806/2022 (ena-osem-nič-šest-dve-nič-dve-dve)-25 (dve-pet), ki je postalo pravnomočno dne 04.02.2023 (četrtga februarja dvatisočtriindvajset), -----

f) da je investitor dne 06.06.2023 (šestega junija dvatisočtriindvajset) na Upravno enoto Ljubljana podal vlogo za spremembo gradbenega dovoljenja št. 351 (tri-pet-ena)-1806/2022 (ena-osem-nič-šest-dve-nič-dve-dve)-25 (dve-pet) tako, da se spremeni investitor iz Kostak d.d. na KOSTAN, d.o.o., Leskovška cesta 2 (dva) A, 8270 (osem-dve-sedem-nič) Krško, -----

g) da investitor sprejema te splošne pogoje prodaje z namenom določitve medsebojnih pravic in obveznosti prodajalca in kupcev, v skladu z določbami ZVKSES, -----

h) da se ti splošni pogoji prodaje skladno z ZVKSES uporabljajo za prodajne pogodbe, sklenjene med investitorjem – prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in potrošnika po Zakonu o varstvu potrošnikov, -----

i) da ima kupec poleg pravic, določenih s temu splošnimi pogoji, tudi pravice, določene z ZVKSES in da nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES.

**Pomen uporabljenih pojmov in kratic**

**2. člen**

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

- a) splošni pogoji so ti splošni pogoji prodaje,
- b) investitor in prodajalec je družba KOSTAN, projektna in nepremičninska družba d.o.o., Leskovška cesta 2 (dva) A, 8270 (osem-dve-sedem-nič) Krško, matična št. 9218556000 (devet-dve-ena-osem-pet-pet-šest-nič-nič-nič),
- c) končni kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stanovanjsko-poslovne stavbe,
- d) stanovanjski kompleks je stanovanjski kompleks, ki ga prodajalec gradi na podlagi gradbenega dovoljenja iz e) alinee točke Prvič teh splošnih pogojev,
- e) posamezni deli stavbe so stanovanja s pripadajočo kletjo, parkirna mesta in drugi deli stavbe, ki so predmet prodaje v prodajnih pogodbah in so kot posamezni deli določeni v etažnem načrtu stavbe,
- f) ZVKSES je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 18/04 s spremembami).

**Priloge splošnih pogojev**

**3. člen**

Sestavni del teh splošnih pogojev prodaje so naslednje priloge:

**PRILOGA 1:** kopija pravnomočnega gradbenega dovoljenja št. 351 (tri-pet-ena)-1806/2022 (ena-osem-nič-šest-dve-nič-dve-dve)-25 (dve-pet) z dne 09.01.2023 (devetega januarja dvatisočtrindvajset),

**PRILOGA:** načrt etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih,

**PRILOGA 3:** komercialno-tehnični opis lastnosti stavbe.

**2. PREDMET PRODAJE**

Samostojna enota etažne lastnine kot predmet splošnih pogojev prodaje

4. člen

Za večstanovanjski objekt bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo posamezno samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe za stanovanjske oziroma poslovne namene s pripadajočo kletjo in posamezna parkirna mesta in terase ali balkona, kot so opredeljeni v PRILOGI 2 (dve) k tem splošnim pogojem prodaje. Posameznim delom stavbe bodo pripadali ustrezni sorazmerni solastniški deleži na splošnih skupnih delih stavbe.

Katera konkretna nepremičnina bo predmet prodaje, se prodajalec in kupec dogovorita s posamezno prodajno pogodbo.

Površine

5. člen

Vse površine, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev cene oziroma solastniških deležev na skupnih delih, so določene kot neto površine z odbitkom površin pod fiksnimi nosilnimi stenami in brez odbitkov površin pod predelnimi stenami oziroma drugih površin.

Po uspešno izvedeni primopredaji nepremičnine, ki je predmet pogodbe, ima kupec možnost v roku 14 (štirinajstih) 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 geodetska izmera celotnega predmeta pogodbe (v primeru oporekanja površin stanovanjske enote se opredeli površina brez parkirnega mesta, ki jo mora pisno potrditi pooblaščen geodetska družba). Stroške predmetne izmere krije vlagatelj zahtevka sam, ne glede na to ali bo z zahtevkom uspel.

V primeru, da skupna površina posamezne stanovanjske enote s kletjo, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, odstopa od skupnih površin posamezne stanovanjske enote s kletjo v m<sup>2</sup> po podatkih etažnega načrta za več kot +/- 3 % (tri odstotke), se za presežek teh tolerančnih mej v tem delu ustrezno spremeni pogodbeni cena. O znesku poročuna pogodbene kupnine se kupca pisno obvesti.

V kolikor bodo po uspešni primopredaji ugotovljena odstopanja v korist kupca ali prodajalca, se obe strani zavežeta skleniti dodatek k prodajni pogodbi o znižanju ali zvišanju pogodbene kupnine z rokom plačila ne več kot 15 (petnajst) dni.

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. Solastniški deleži se lahko ustrezno spremenijo zaradi potreb upravnega ali zemljiškoknjižnega postopka za pridobitev ustreznih dovoljenj in obveznosti do izvajalcev gospodarskih javnih služb.

Odstopanja v površini, ki nastanejo zaradi sprememb na željo kupca, niso predmet poračunavanj po tem členu oziroma ne štejejo za spremembo predmeta pogodbe.

**Lastnosti stanovanjsko poslovne stavbe in posameznih delov stavb** -----

**6. člen** -----

Večstanovanjski objekt in njeni posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo in imajo lastnosti, določene v Prilogi 3 (tri) k tem splošnim pogojem. -----

Prodajalec jamči kupcem bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje na svojem lastniškem deležu skladno z določbami teh splošnih pogojev in prodajne pogodbe. -----

**7. člen** -----

Stanovanja oziroma poslovni prostor kot posamezni deli stavbe bodo končani tako, da bodo primerni za vselitev in z razporedom prostorov, določenim z načrtom, ki je priloga vsake posamezne pogodbe. -----

**3. KUPNINA** -----

**Ara** -----

**8. člen** -----

Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 5 % (pet odstotkov) dogovorjene kupnine v roku 3 (treh) dni po podpisu pogodbe. -----

Ara se všteje v kupnino in se šteje za prvi obrok kupnine. -----

Prodajna pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da kupec v roku 3 (treh) dni od podpisa prodajne pogodbe plača aro, sicer se šteje, da pogodba ni sklenjena. -----

**9. člen** -----

Kupec mora aro in kupnino plačati z nakazilom na transakcijski račun, kot bo naveden v prodajni pogodbi. -----

**Plačilo kupnine** -----

**10. člen** -----

Kupnina za nepremičnino, ki bo predmet prodajne pogodbe, bo določena s prodajno pogodbo. -----

Kupec mora plačati 95 % (petindevetdeset odstotkov) dogovorjene kupnine najkasneje 3 (tri) dni pred izročitvijo predmeta pogodbe. -----

V prodajni ceni niso upoštevana plačila za priključitev na elektrodistribucijsko omrežje, priključitev na plinsko omrežje, priključitev na vodovodno omrežje, priključitev na KTV omrežje in pridobitev telefonskih linij in številčk, kar kupec zagotovi sam, na svoje stroške. -----

## Zadržanje dela kupnine

### 11. člen

Kupec lahko zadrži del kupnine v primerih, v višini in pod pogoji, določenimi v 15. členu ZVKSES. Prodajalec mora kupcu na njegovo zahtevo vsaj štiri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine, omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prevzema.

Kupec uveljavlja svojo pravico do zadržanja dela kupnine tako, da zadržani del kupnine deponira pri notarju, ki je sestavil te splošne pogoje prodaje, v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni svoje obveznosti.

Če se ob prevzemu nepremičnine, ki je predmet prodaje, ugotovijo napake, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo dela kupnine, vendar ne več kot pet odstotkov. Prodajalec se zaveže napake odpraviti v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami.

Kupec mora plačati zadržani del kupnine po prejšnjem odstavku tega člena v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so bile razlog za zadržanje.

Če je reklamirana napaka odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z (nekaterimi) izvedenimi deli ne strinja, se za presojo kvalitete pridobi mnenje izvedenca ustrezne stroke.

Kupec je dolžan plačati nesporni del zadržane kupnine v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje. V primeru, da kupec zadržanega dela kupnine v tem roku ne plača, se šteje, da je kupec v zamudi s plačilom kupnine.

Če strokovno mnenje potrdi, da je izvedba del strokovno pravilna oziroma v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec.

## Zamuda s plačilom kupnine

### 12. člen

Če kupec zamudi s plačilom kupnine ali dogovorjenega posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonske zamudne obresti od dogovorjene vrednosti nepravočasno plačanega obroka kupnine za čas od dospelosti od plačila.

Če kupec zamudi s plačilom kupnine ali dogovorjenega obroka kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od enega meseca.

Če kupec plača zamujeno kupnino skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi istega dne, kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

Ne glede na predprejšnji odstavek se pogodbeni stranki s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da prodajalec lahko odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo kupnine, če je kupčeva zamuda za plačilo kupnine oziroma posameznega obroka kupnine daljša od enega meseca.

Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe zaradi zamude kupca s plačilom kupnine, mora kupcu vrniti že prejete zneske kupnine, ki jih je plačal kupec, zmanjšane za znesek are, brez obresti. Te zneske prejete kupnine, zmanjšane za aro, mora prodajalec kupcu vrniti, ko se izpolnijo naslednji kumulativni pogoji, vendar ne kasneje kot v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu:

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem in
- ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enak znesku, ki ga je potrebno vrniti prejšnjemu kupcu.

#### 4. IZROČITEV IN PREVZEM NEPREMIČNINE

Preverjanje lastnosti nepremičnine

##### 13. člen

Prodajalec mora na zahtevo kupca najmanj 4 (štiri) delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine, kupcu omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prevzema (kvalitativni pregled).

Rok za izročitev nepremičnine

##### 14. člen

Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje, najkasneje do dne, ki bo naveden v prodajni pogodbi, pri čemer je skrajni rok za izročitev nepremičnin 31.05.2025 (enaintridesetega maja dvatisočpetindvajset). Prodajalec lahko kupca pozove na prevzem nepremičnine tudi pred rokom iz prejšnjega stavka, če bodo prej izpolnjeni pogoji za izročitev po ZVKSES. Kupec je dolžan prevzeti nepremičnino v roku iz pisnega poziva prodajalca na prevzem. Prodajalec za čas zamude kupca pri prevzemu temu zaračuna obratovalne in druge stroške, ki jih je imel z nepremičnino (npr. stroške organizacije in izvedbe prevzema v drugih rokih, stroške ogrevanja, itd.).

Rok za izročitev nepremičnine se podaljša v naslednjih primerih:

- če upravna enota ne izda uporabnega dovoljenja za stavbo v 45 (petinštiridesetih) dneh po vložitvi popolne vloge znotraj predvidenega roka izročitve oziroma je za izdajo uporabnega dovoljenja treba odpraviti pomanjkljivosti, za katere je potreben rok za odpravo daljši od 30 (tridesetih) dni. V tem primeru se rok za izročitev podaljša za rok, ki je potreben za odpravo pomanjkljivosti, vendar ne za dlje kot 60 (šestdeset) dni.
- če kupec ni pravočasno poravnal kupnine, se rok podaljša za čas do plačila celotne kupnine, plačila spremenjenih oziroma 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 treba stavbo deloma ali v celoti sanirati, dokler ta vzrok ne preneha oziroma sanacija ni zaključena. -----

Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje, kupcu, ko: -----

- pridobi uporabno dovoljenje za stavbo, -----
- je stavba in nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi, -----
- z upravnikom sklene pogodbo o opravljanju upravniških storitev in je upravnik prevzel skupne dele stavbe. -----

Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu: -----

- če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, izpolnjeni vsi pogoji iz prejšnjega odstavka, -----
- če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine. -----

Ob izročitvi in prevzemu nepremičnine prodajalec in kupec sestavita primopredajni zapisnik z naslednjo vsebino: -----

- opis stanja nepremičnine s podatki ali ustreza lastnostim, določenim s pogodbo, -----
- izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine, -----
- morebitno zahtevo kupca za odpravo napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu in roku, v katerem bo prodajalec te napake odpravil, -----
- morebitno zahtevo kupca o uveljavljanju pravice do pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude, -----
- izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravicah glede odprave napak in glede pogodbene kazni, o pravnih posledicah, če ob prevzemu te pravice ne uveljavlja in je vsebina opozorila zapisana v zapisniku, -----
- izjavo kupca o prevzemu dokumentacije, ki se nanaša na njegov posamezni del. -----

Prodajalec kupca opozori na pravico zahtevati odpravo napak, ki so reklamirane ob prevzemu, na pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine in ga pouči, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavljal. Če prodajalec ob izročitvi in prevzemu nepremičnine kupca o tem ne pouči, ta ne izgubi pravice zahtevati odpravo napak oziroma pravice zahtevati plačilo pogodbene kazni, tudi če tega ob izročitvi in prevzemu ni zahteval. -----

Prevzem nepremičnine je pravno dejanje kupca, s katerim kupec nepremičnino prevzame. -----

S prevzemom nepremičnine na kupca preide tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja. Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov za skupne dele stavbe. -----

Jamčevalni roki za skrite napake teči z dnem, ko je skupne dele prevzel upravnik, na posameznih delih stavbe pa začnejo teči s trenutkom prevzema dalje. Očitne stvarne napake (napake, ki jih je mogoče ugotoviti ob prevzemu) je treba reklamirati ob prevzemu, sicer kupec izgubi pravico sklicevati se na napake. Za očitne napake (razbita stekla, manjkajoča oprema, odrgnine, nečistoče ipd.), ki jih kupec ni uveljavljal ob prevzemu, prodajalec ne jamči. Prodajalec mora napake, katerih odpravo je kupec zahteval ob prevzemu nepremičnine, -----



odpraviti v roku 30 (tridesetih) dni od notifikacije napak. Če prodajalec ne odpravi napak v tem roku, lahko kupec bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca, bodisi zahteva znižanje kupnine.

Zavrnitev prevzema nepremičnine s strani kupca je dopustna le iz razloga obstoja bistvenih napak, kar mora kupec izjaviti na zapisnik ob prevzemu. Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi napak, ki ne ovirajo normalne rabe nepremičnine. Morebitno sklicevanje in odklonitev iz razloga obstoja manjših napak se štejeta za odklonitev iz neutemeljenih razlogov.

Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema po prvem in drugem odstavku 15. člena ZVKSES:

- če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem ali
- če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem ali
- če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po drugem, tretjem oziroma četrtem odstavku 15. člena ZVKSES.

Če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca k prevzemu nepremičnine tako, da ne plača kupnine, se šteje, da je prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali poslabšanja nepremičnine in nosi vse stroške varovanja, obratovanja in vzdrževanja nepremičnine, prav tako pa nosi sorazmerni del stroškov skupnih delov stavbe.

V primeru, da kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem nepremičnine ali da kupec na prevzemu na zapisniku izjavi, da ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, s čimer pa se prodajalec ne strinja, lahko prodajalec odstopi od pogodbe iz razlogov na strani kupca in obdrži prejeta aro, vendar mora pred tem pridobiti mnenje sodnega izvedenca, iz katerega izhaja, da napaka znatno ne ovira uporabe nepremičnine.

#### Način izročitve nepremičnine

##### 15. člen

Prodajalec izroči nepremičnine, ki so predmet prodaje, kupcu tako, da:

- omogoči posest enote, kleti in parkirnega mesta,
- izroči fotokopijo uporabnega dovoljenja,
- izroči garancijski list z navodili za uporabo,
- izroči projekt izvedenih del za nepremičnino, ki je predmet prodaje,
- izroči kopijo sklenjene pogodbe o upravnih storitvah,
- izroči potrdilo o deponiranju bančne garancije za odpravo napak v garancijski dobi.

#### Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine

##### 16. člen

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) (nič 50/100) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude. S prodajno pogodbo lahko prodajalec

in kupec omejita skupni znesek pogodbene kazni na določen odstotek kupnine, ki pa ne sme biti višji od 50 % (petdeset odstotkov) kupnine. -----

Prodajalec se lahko razbremeni odgovornosti za zamudo, če dokaže, da je vzrok za zamudo zunaj njegove pravne sfere oziroma če dokaže, da je zamudil zaradi okoliščin, nastalih po sklenitvi prodajne pogodbe, ki jih ni mogel preprečiti ne odpraviti in se jim tudi ne izogniti. V teh primerih se pogodbeni roki ustrezno podaljšajo za čas trajanja višje sile. -----

Prodajalec ni v zamudi, čeprav nepremičnine, ki je sposobna za izročitev, ni izročil v dogovorjenem roku, v naslednjih primerih:-----

- če je prodajalec najkasneje 1 (en) mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, vložil pri pristojnem upravnem organu popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in če ta do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje,-----
- če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine iz razloga, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, ki je določen s prodajno pogodbo oziroma z dodatkom k njej, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine.-----

## 5. ODGOVORNOST ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK -----

### 17. člen-----

Prodajalec odgovarja za napake na nepremičnini, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob njenem prevzemu nepremičnine (skrite napake), če se te napake pokažejo v 2 (dveh) letih po prevzemu nepremičnine.-----

Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, ki je predmet prodaje po teh splošnih pogojih, prodajalec odgovarja pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev. Garancijski roki začnejo teči z dnem prevzema nepremičnine.-----

Prodajalec mora v petnajstih dneh od prejema obvestila o napaki pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako. Nesporno ugotovljene napake ali pomanjkljivosti bo prodajalec odpravil v dogovorjenih rokih v skladu s 25. členom ZVKSES, vendar ne kasneje kot v dveh mesecih po prejemu obvestila o napaki. Če prodajalec v roku enega meseca po prejemu obvestila o napaki kupcu ne dostavi obvestila iz prvega stavka tega odstavka ali če v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki napake ne odpravi, lahko kupec: -----

- bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak, -----
- bodisi sam odpravi to napako na stroške prodajalca, -----
- bodisi zahteva znižanje kupnine. -----

Če napaka onemogoča oziroma bistveno ovira normalno rabo nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oziroma v najkrajšem možnem času.-----

**Bančne garancije za odpravo skritih napak**

**18. člen**

Prodajalec bo v zavarovanje pravočasne izpolnitve svoje obveznosti iz naslova jamčevanja za skrite napake iz 25. člena ZVKSES, v skladu s 26. členom ZVKSES kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine izročil nepreklicno bančno garancijo, s katero se bo banka zavezala, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, ki bo enak petim odstotkom kupnine po prodajni pogodbi. Rok veljavnosti bančne garancije bo najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca.

Prodajalec lahko svojo obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolni tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, deponiral bančno garancijo pod pogoji iz 4. odstavka 26 člena ZVKSES.

**6. ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA**

**Oblikovanje in vpis etažne lastnine**

**19. člen**

Prodajalec bo najkasneje do roka za primopredajo za stavbo izdelal elaborat za vpis in predlagal vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb, sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine in zagotovil pogoje za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov te stavbe.

**Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca**

**20. člen**

Prodajalec mora na podlagi sprejetega akta o oblikovanju etažne lastnine vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine in kupcu izročiti izvod prodajne pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca. Prodajna pogodba z zemljiškoknjižnim dovolilom mora biti notarsko overjena.

Prodajalec lahko obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolni tako, da izroči izvornik prodajne pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom v notarsko hrambo v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži originalno potrdilo banke o plačilu kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po drugem oziroma tretjem odstavku 15. člena ZVKSES.

V primeru iz 2. (drugega) odstavka tega člena mora prodajalec s pozivom na prevzem nepremičnine kupca obvestiti tudi o notarski hrambi.



Stroške vpisa lastniške pravice pri nepremičnini nosi kupec, ki je tudi predlagatelj tega vpisa.

Stroške morebitne hrambe prodajne pogodbe pri notarju po 2. (drugem) odstavku tega člena nosi stranka, ki je tak način izpolnitve predlagala.

**Izbrisno dovoljenje**

**21. člen**

Prodajalec lahko naknadno obremeni zemljišča, na katerih bo gradil poslovno stanovanjski objekt, s hipoteko zaradi zavarovanja terjatve v korist banke, pri kateri bi prodajalec najel posojilo za financiranje gradnje. V tem primeru se prodajalec zavezuje vsakemu kupcu izročiti izjavo banke o nameri izdaje izbrisne pobotnice po plačilu kupnine na način, kot bo dogovorjen v posamezni prodajni pogodbi.

Prodajalec je dolžan kupcu v roku 10 (desetih) dni po plačilu celotne kupnine izročiti notarsko overjeno izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke na nepremičnini, ki bo predmet prodajne pogodbe. Na zahtevo in stroške kupca bo prodajalec pred plačilom kupnine (razen are) zagotovil, da bo hipotekami upnik pri notarju v korist kupca deponiral overjeno izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke pri nepremičnini, ki bo predmet prodajne pogodbe.

Prodajalec lahko na zemljiščih in skupnih delih stavbe ustanovi služnostne pravice, če je to potrebno za izgradnjo objekta oziroma za obratovanje in uporabo objekta.

## **7. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI**

**Uporaba določb**

**22. člen**

Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov.

Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe.

**Upravljanje**

**23. člen**

Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

**Uporaba**

**24. člen**

Etažni lastnik mora skupne dele stavbe uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.

Pri uporabi skupnih delov stavbe in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki.

**Stroški uporabe in vzdrževanja**

**25. člen**

Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov stavbe v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

## **8. KONČNE DOLOČBE**

**26. člen**

Prodajalec bo vsa obvestila kupcu pošiljal s priporočeno pošiljko na naslov iz prodajne pogodbe, stranki pa lahko v prodajni pogodbi določita tudi drugačen način komuniciranja (npr. po elektronski pošti).

Če kupec kljub dvema poskusoma vročitve pošiljke ne sprejme, se šteje, da je bila vročena z dnem, ko prodajalec prejme obvestilo pošte, da drugi poskus vročitve ni bil uspešen.

**27. člen**

Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem njihovega sprejema in so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezni del stavbe, razen kadar je njihova uporaba v prodajni pogodbi v celoti ali deloma izključena in je taka izključitev po ZVKSES dovoljena.

**28. člen**

V primeru, če določba prodajne pogodbe neko vprašanje ureja drugače kot določba teh splošnih pogojev, velja določba prodajne pogodbe pod pogojem, da ni v nasprotju z določili ZVKSES.

**29. člen**

Za razmerja, ki niso urejena s temi pogoji in prodajno pogodbo, se uporabljajo kogentne določbe ZVKSES.

**30. člen**

Vse spore med prodajalcem in kupcem iz prodajne pogodbe ali na njeni podlagi sklenjenih dodatkov je pristojno reševati stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

**31. člen**

Prodajalec se s temi splošnimi pogoji, kupec pa s sklenitvijo prodajne pogodbe, zavezuje, da bosta vse podatke oziroma informacije v zvezi s predpogodbo oziroma prodajno pogodbo in vse druge podatke in informacije, ki jih bosta pridobila v zvezi s prodajno pogodbo, varovala

kot zaupne in da jih ne bosta sporočila tretjim osebam, niti kako drugače omogočila, da bi tretje osebe lahko izvedele za te podatke. -----

Kupec dovoljuje, da se uporabi fotokopije njegovega osebnega dokumenta pri overitvi prodajne pogodbe, morebitnih dodatkov k njej in vknjižbenega dovolila v korist kupca. -----

32. člen -----

Ti splošni pogoji prodaje začnejo veljati z dnem podpisa splošnih pogojev prodaje. -----

Podpisana notarka na podlagi 9. (devetega) člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (dalje: ZVKSES) -----

-----UGOTAVLJAM-----

1. da je ob sestavi tega notarskega zapisa pravno stanje nepremičnin naslednje: -----

a) da je pri nepremičninah ID znak 2706 1563/14, ID znak 2706 1563/15, ID znak 2706 1563/18, ID znak 2706 1556/21, ID znak 2706 1556/23, ID znak 2706 1556/48, ID znak 2706 1556/51, ID znak 2706 1556/54, ID znak 2706 1556/55, ID znak 2706 1556/56, ID znak 2706 1556/58, ID znak 2706 1556/60, ID znak 2706 1556/62, ID znak 2706 1556/63, ID znak 2706 1556/65 in ID znak 2706 1562/163, vse k.o. 2706 Zelena jama, kot lastnik vpisan KOSTAN, projektna in nepremičninska družba d.o.o., Leskovška cesta 2 (dva) A, 8270 (osem-dve-sedem-nič) Krško, matična št. 9218556000 (devet-dve-ena-osem-pet-pet-šest-nič-nič-nič), -----

b) da je iz vpogleda v zemljiško knjigo razvidno, da je pri predmetnih nepremičninah, navedenih v prejšnji alineji, vknjižena hipoteka ID omejitve 23392872 za zavarovanje denarne terjatve v višini 2.000.000,00 (dvamilijona 00/100) EUR z zaznambo neposredne izvršljivosti v korist upnika GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, pri čemer je podrobnejši opis hipoteke razviden iz zemljiškoknjižnih izpiskov za predmetne nepremičnine, ki so priloga tega notarskega zapisa, -----

Notarka v skladu z 9. (devetim) členom ZVKSES opišem tveganje v zvezi z vknjiženo hipoteko, pri predmetnih nepremičninah, ID omejitve 23392872, ki je v tem, da bo kupec, če prodajalec od upnika ne bo izposloval izbrisne pobotnice za izbris prej navedene hipoteke pri posameznih nepremičninah, ki so predmet prodaje, pridobil obremenjeno nepremičnino. V primeru da s hipoteko zavarovana terjatev ni poravnana, bi lahko upnik za poplačilo svoje terjatve predlagal prodajo nepremičnin v izvršilnem postopku in to ne glede na to, da je bila posamezna nepremičnina že prodana in izročena kupcu. Notarka še opozorim, da kupec pridobi nepremičnino, ki ne bo obremenjena z opisano hipoteko, če je hipoteka izbrisana iz zemljiške knjige pred realizacijo prodajne pogodbe, ki se tiče posamezne nepremičnine oziroma je kupcu izročena overjena izbrisna pobotnica, s katero hipotekarni upnik dovoljuje izbris hipoteke pri nepremičnini, ki je predmet prodaje. -----

Notarka opozorim, da se zgoraj navedene ugotovitve zemljiškoknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je v zemljiški knjigi na dan podpisa tega zapisa in da na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati. -----

c) dne 09.01.2023 (devetega januarja dvatisočtriindvajset) družbi Kostak, komunalno in gradbeno podjetje, d.d., Leskovška cesta 2 (dva) A, 8270 (osem-dve-sedem-nič) Krško izdala gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-1806/2022 (ena-osem-nič-šest-dve-nič-dve-dve)-25 (dve-pet), ki je postalo pravnomočno dne 04.02.2023 (četrtga februarja dvatisočtriindvajset),

d) da je investitor dne 06.06.2023 (šestega junija dvatisočtriindvajset) na Upravno enoto Ljubljana podal vlogo za spremembo gradbenega dovoljenja št. 351 (tri-pet-ena)-1806/2022 (ena-osem-nič-šest-dve-nič-dve-dve)-25 (dve-pet) tako, da se spremeni investitor iz Kostak d.d. na KOSTAN, d.o.o., Leskovška cesta 2 (dva) A, 8270 (osem-dve-sedem-nič) Krško,-----

e) 2. da so v skladu s 1. (prvo) in 2 (drugo) točko prvega odstavka 5. (petega) člena ZVKSES izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb, glede na to: -----

- da je pri nepremičninah ID znak 2706 1563/14, ID znak 2706 1563/15, ID znak 2706 1563/18, ID znak 2706 1556/21, ID znak 2706 1556/23, ID znak 2706 1556/48, ID znak 2706 1556/51, ID znak 2706 1556/54, ID znak 2706 1556/55, ID znak 2706 1556/56, ID znak 2706 1556/58, ID znak 2706 1556/60, ID znak 2706 1556/62, ID znak 2706 1556/63, ID znak 2706 1556/65 in ID znak 2706 1562/163, vse k.o. 2706 Zelena jama, kot lastnik vpisan KOSTAN, projektna in nepremičninska družba d.o.o., Leskovška cesta 2 (dva) A, 8270 (osem-dve-sedem-nič) Krško, matična št. 9218556000 (devet-dve-ena-osem-pet-pet-šest-nič-nič-nič), -----

- da je bilo za gradnjo večstanovanjskega objekta izdano gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-1806/2022 (ena-osem-nič-šest-dve-nič-dve-dve)-25 (dve-pet), ki je postalo pravnomočno dne 04.02.2023 (četrtga februarja dvatisočtriindvajset) in je bila dne 06.06.2023 (šestega junija dvatisočtriindvajset) na Upravno enoto Ljubljana podana vlogo za spremembo gradbenega dovoljenja tako, da se spremeni investitor na KOSTAN, d.o.o.-----

Po gornjih ugotovitvah notarka -----

----- **POTRJUJEM** -----

da je vsebina Splošnih pogojev prodaje večstanovanjskega objekta v skladu z določili ZVKSES. -----

Kot priloge se k temu notarskemu zapisu pripojijo: -----

- prepis gradbenega dovoljenja št. 351 (tri-pet-ena)-1806/2022 (ena-osem-nič-šest-dve-nič-dve-dve)-25 (dve-pet), -----
- vloga za spremembo gradbenega dovoljenja, -----
- predhodni etažni načrt, -----
- tehnično poročilo, -----
- z. k. izpiski. -----

Notarka na podlagi 43. (trinštiridesetega) člena Zakona o notariatu pred sestavo tega notarskega zapisa stranko pozovem, naj predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi

(povezani pravni posli). Na navedeni poziv stranka izjavi, da drugih pravnih poslov, ki bi bili povezani z nameravanim pravnim poslom ni bilo sklenjenih in tudi notarka ne razpolagam s podatki, ki bi izkazovali drugačno stanje. -----

Ugotavljam, da ni zadržkov po členih 22 (dvaindvajset), 23 (triindvajset), 24 (štiriindvajset) a in 42 (dvainštirideset) Zakona o notariatu za sestavo tega notarskega zapisa. -----

Ta notarski zapis sem stranki prebrala in ji po določbi 42. (dvainštiridesetega) člena Zakona o notariatu na razumljiv način opisala vsebino in pravne posledice sklenjenega pravnega posla. -----

Notarka stranko pozovem, da me seznanj z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu in ki mi v času sestave tega notarskega zapisa niso poznane. Stranka izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da druge pomembne okoliščine tudi njej niso poznane. -----

Stranka ob sklenitvi tega notarskega zapisa tudi izjavi, da ni podanih okoliščin, na podlagi katerih bi bil pravni posel nedopusten in zagotavlja, da pravnega posla na skiepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. -----

Ko podpisana notarka stranki preberem ta notarski zapis in jo poučim o pravnih posledicah pravnega posla, je stranka nato izjavila, da vsebina tega notarskega zapisa v celoti ustreza njeni volji, nakar je notarski zapis odobrila in ga pred menoj lastnoročno podpisala. -----

Stranka s svojim podpisom te listine izrecno potrjuje, da sem jo notarka poučila o vseh pravnih posledicah podpisa te listine in njenih izjav volje in da je seznanjena z znanimi in običajnimi tveganji pri tovrstnih poslih. -----

Izvirnik notarskega zapisa hrani notarka. Stranki se ob podpisu tega notarskega zapisa izda odpravek. Stranka določa, da se ji izdajo ponovni odpravki tega zapisa po njeni vsakokratni zahtevi. -----

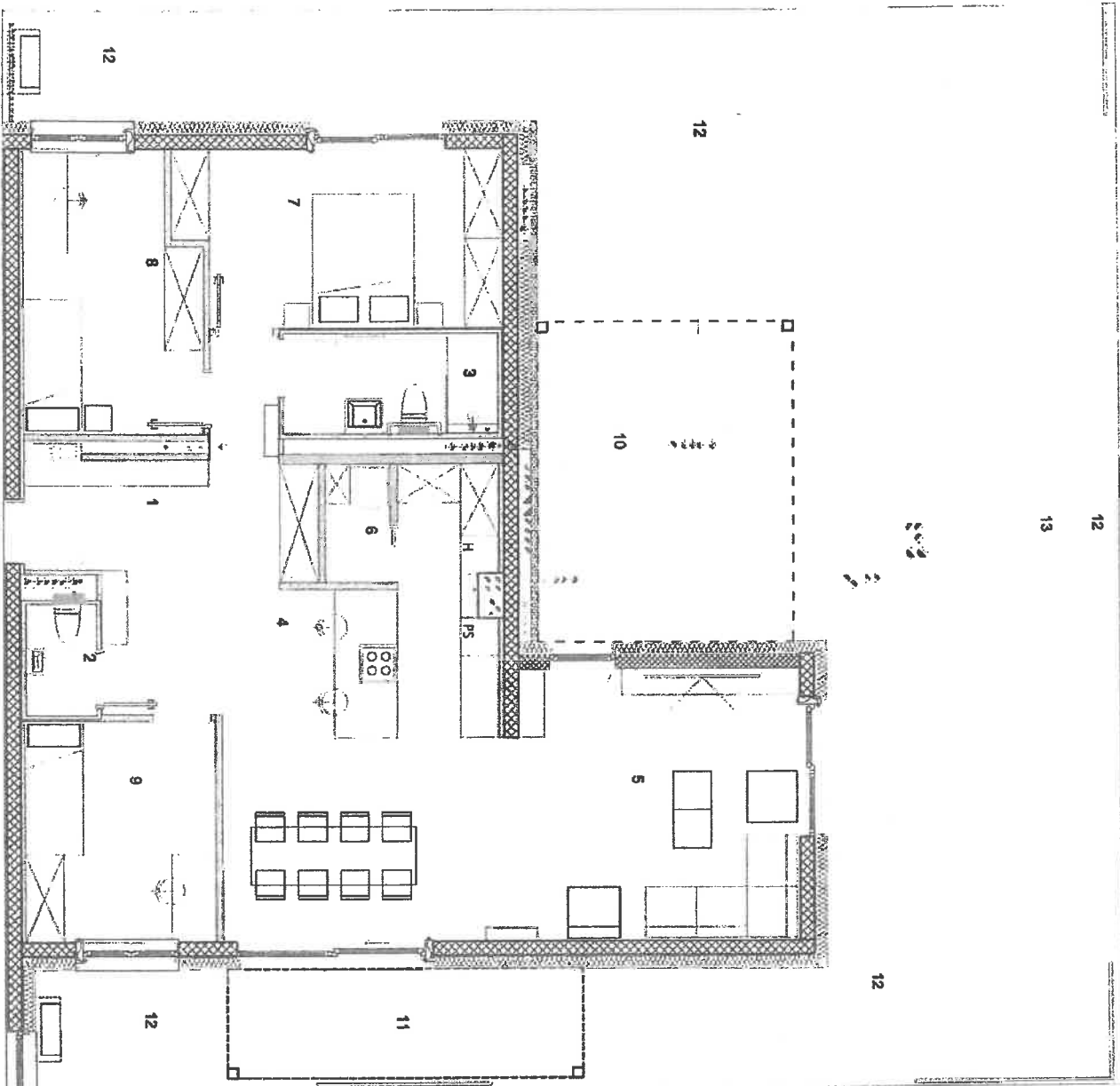
Ljubljana, 25.09.2023 (petindvajsetega septembra dvatisočtriindvajset) -----

Lastnoročni podpis stranke:  
KOSTAN, d.o.o.  
dir. Miljenko MUHA

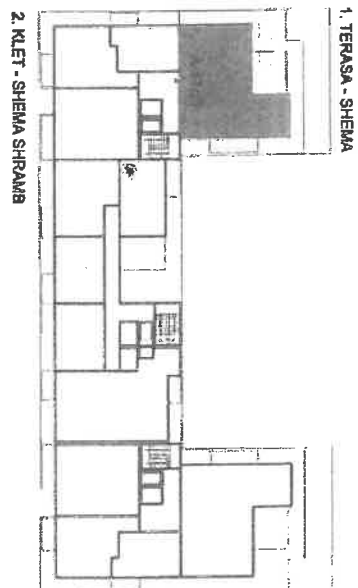
Lastnoročni podpis in žig notarke:  
EVA SIMONA TOMŠIČ







A-1T-27



1. TERASA - SHEMA

2. KLET - SHEMA SHRAMB

A-2K(1T)/27

4-sobno

(ukl.)

neto

1	PREDSOBA	1,00	14,30	m <sup>2</sup>
2	WC	1,00	1,90	m <sup>2</sup>
3	KOPALNICA	1,00	5,30	m <sup>2</sup>
4	JEDILNICA S KUHINJO I IN SHRAMBO	1,00	27,70	m <sup>2</sup>
5	DNEVNA SOBA	1,00	19,80	m <sup>2</sup>
6	UTILITI	1,00	1,90	m <sup>2</sup>
7	SPALNICA	1,00	14,20	m <sup>2</sup>
8	KABINET	1,00	11,70	m <sup>2</sup>
9	OTROŠKA SOBA	1,00	10,30	m <sup>2</sup>

STANOVANJE

107,10 m<sup>2</sup>

10	POKRITA TERASA	0,50	10,10	m <sup>2</sup>
11	POKRITA TERASA	0,50	4,80	m <sup>2</sup>
12	NEPOKRITA TERASA	0,25	18,60	m <sup>2</sup>
13	RAVNA STREHA - ZELENA SHRAMBA št. A-2K(1T)/27 (v 2. klet)	0,25	10,90	m <sup>2</sup>
	SHRAMBA št. A-2K(1T)/27 (v 2. klet)	0,50	1,50	m <sup>2</sup>

SKUPAJ

153,0 m<sup>2</sup>

št. parkirnih mest (v 2. klet)



SEVER

2 PM

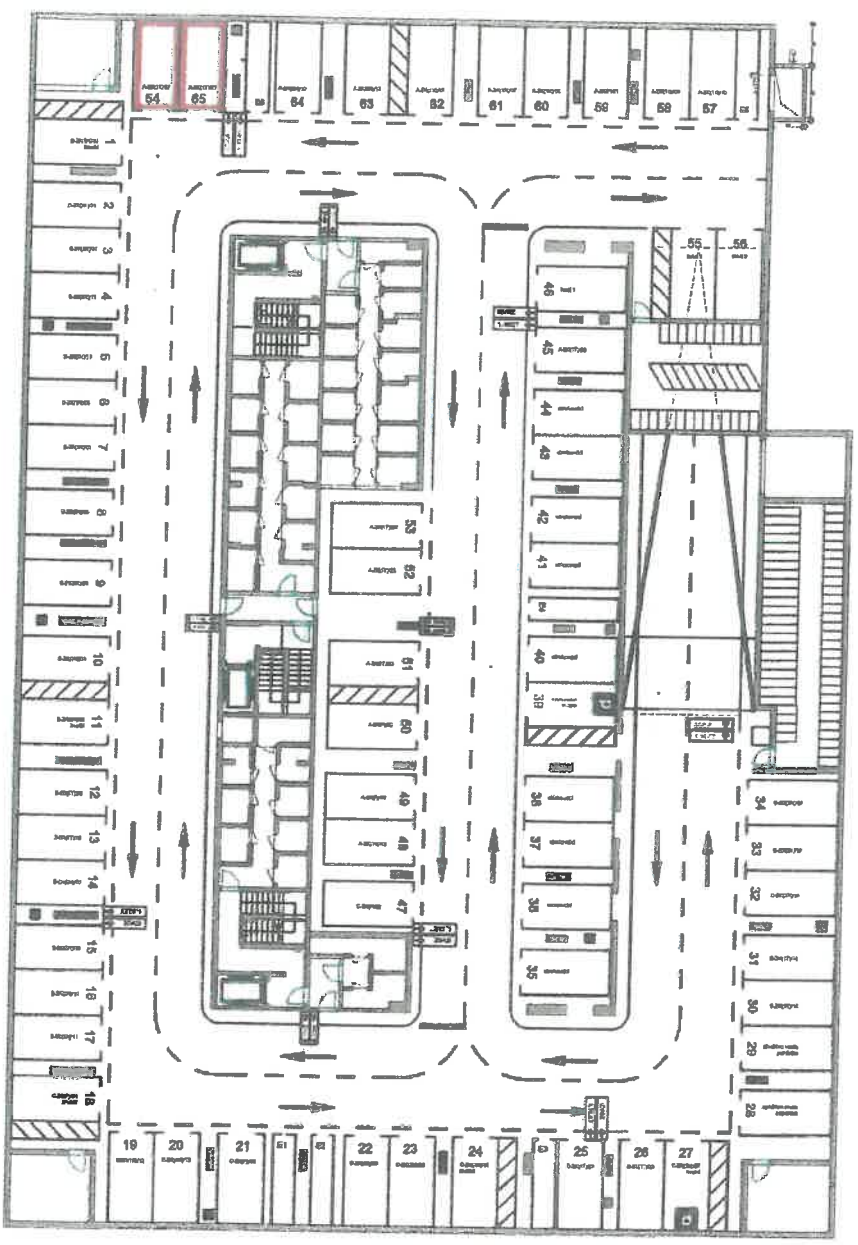
**PARKIRNA MESTA**

šl. parkirnih mest (v 2. klet)

2 PM

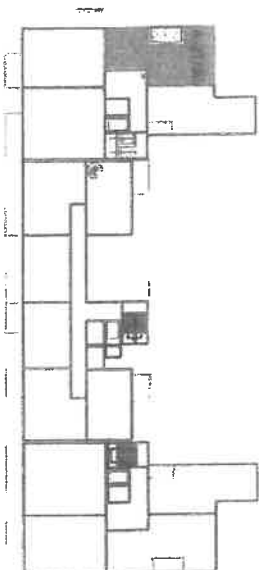
**LEGENDA**

 OZNAČBA PRIPADAJOČIH PARKIRNIH MEST

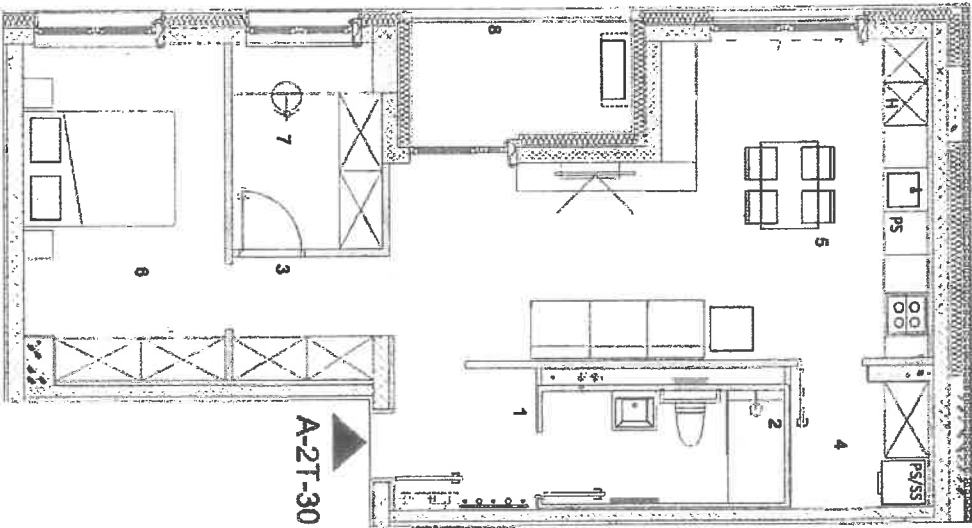
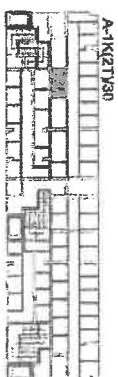


TLORIS 2. KLETI

2. TERASA - SHEMA



1. KLET - SHEMA SHRAMB



Šifra	Ime	Ploščina (m <sup>2</sup> )
1	PREDSOBA	1,00 3,7 m <sup>2</sup>
2	KOPALNICA	1,00 5,1 m <sup>2</sup>
3	HODNIK	1,00 3,6 m <sup>2</sup>
4	SHRAMBA	1,00 3,6 m <sup>2</sup>
5	BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	1,00 27,4 m <sup>2</sup>
6	SPALNICA	1,00 12,8 m <sup>2</sup>
7	KABINET	1,00 5,9 m <sup>2</sup>

STANOVANJE 62,10 m<sup>2</sup>

8	POKRITA LOGGIA	0,75 4,05 m <sup>2</sup>
	SHRAMBA št. A-1(K(2T)/30 (v 1. klet))	0,50 3,05 m <sup>2</sup>

SKUPAJ 69,20 m<sup>2</sup>

št. parkirnih mest (v 1. klet) 2 PM

3-sobno

100/100

neto



SEVER



**PARKIRNA MESTA**

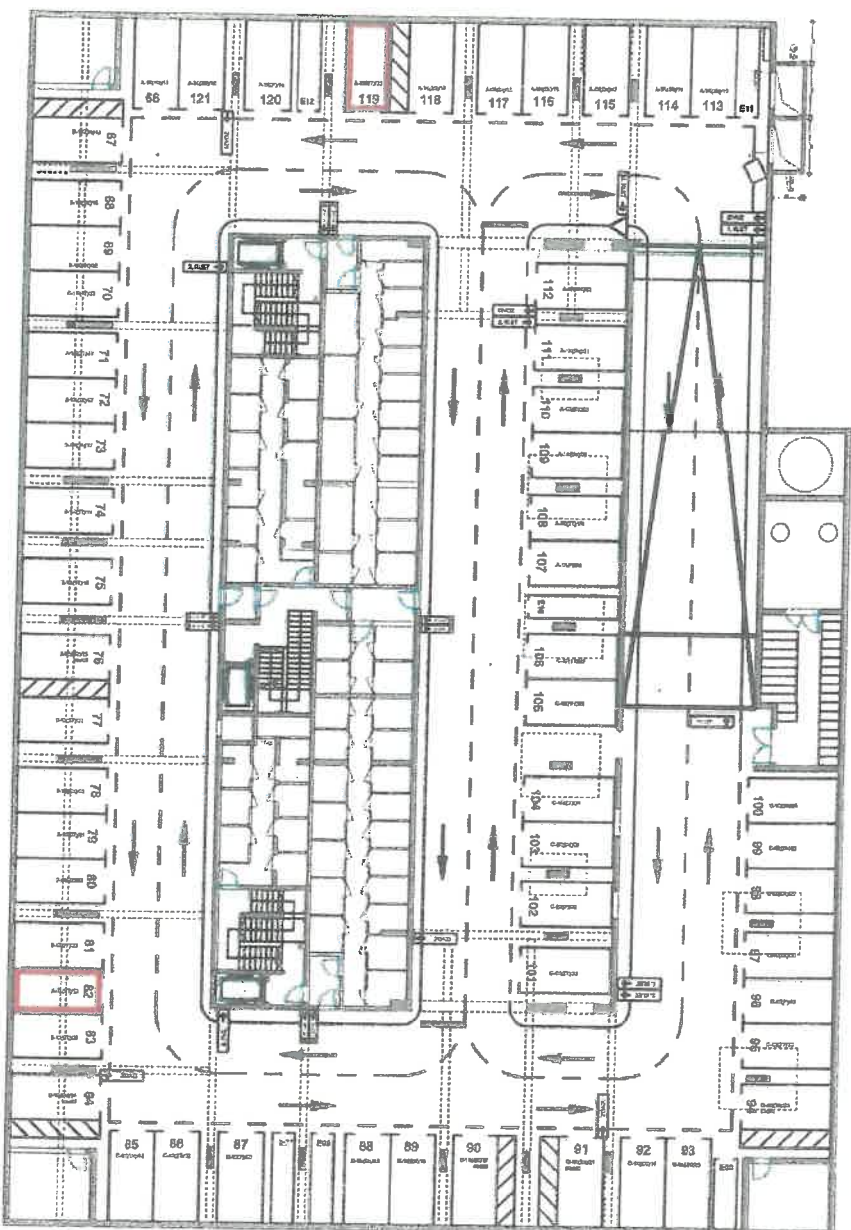
št. parkirnih mest (v 1. kleti)

2 PM

**LEGENDA**



OZNAČBA PRIPADAJOČIH PARKIRNIH MEST

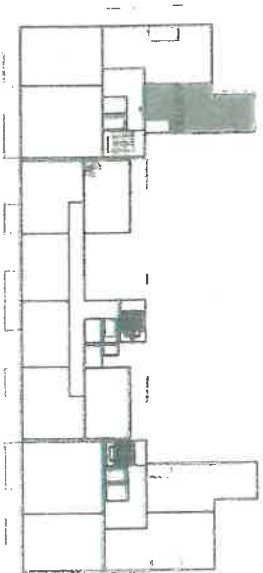


TLORIS 1. KLETI

SEVER



2. TERASA - SHEVA



1. KLET - SHEVA SHRAMB



A-1K(2T)/31

## 2-sobno

stavba

neto

1	PREDSOBA	1,00	4,40	m <sup>2</sup>
2	KOPALNICA	1,00	5,20	m <sup>2</sup>
3	BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	1,00	25,30	m <sup>2</sup>
4	KABINET	1,00	5,90	m <sup>2</sup>
5	SPALNICA	1,00	12,40	m <sup>2</sup>

STANOVANJE

53,20 m<sup>2</sup>

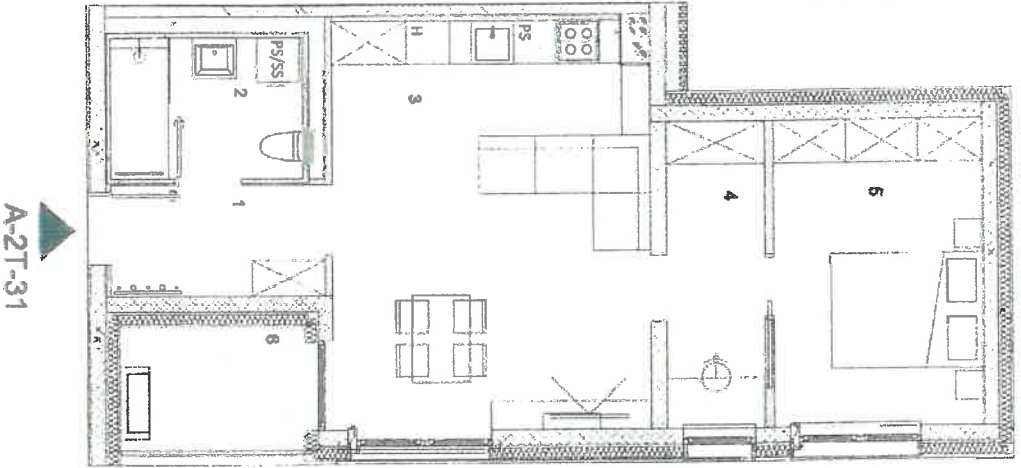
6	POKRITA LOGGIA	0,75	3,75	m <sup>2</sup>
	SHRAMBA št. A-1K(2T)/31 (v 1. kleti)	0,50	3,05	m <sup>2</sup>

## SKUPAJ

60,0 m<sup>2</sup>

št. parkirnih mest (v 1. in 2. kleti)

2 PM



A-2T-31



SEVER





**PARKIRNA MESTA**

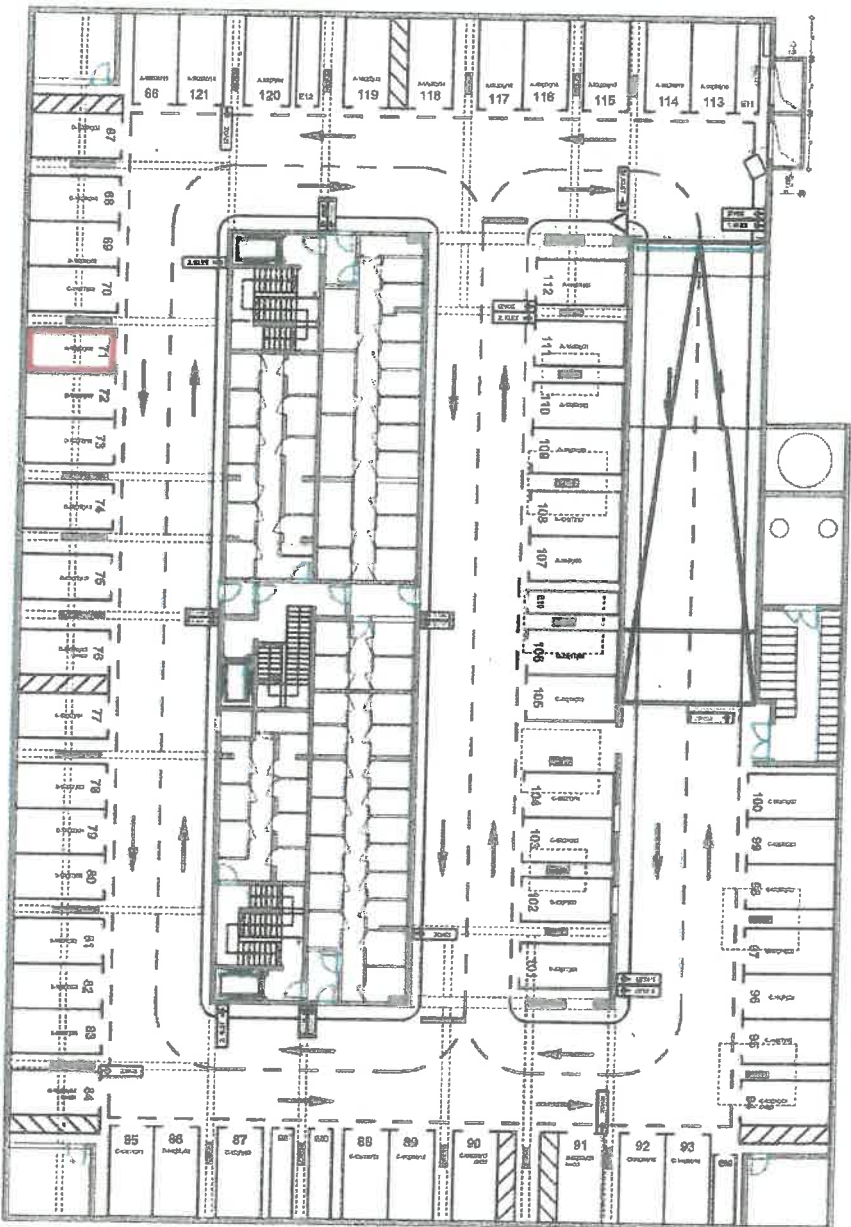
št. parkirnih mest (v 1. kleti)

1 PM

**LEGENDA**



OZNAČBA PRIPADAJOČIH PARKIRNIH MEST



TLORIS 1. KLETI

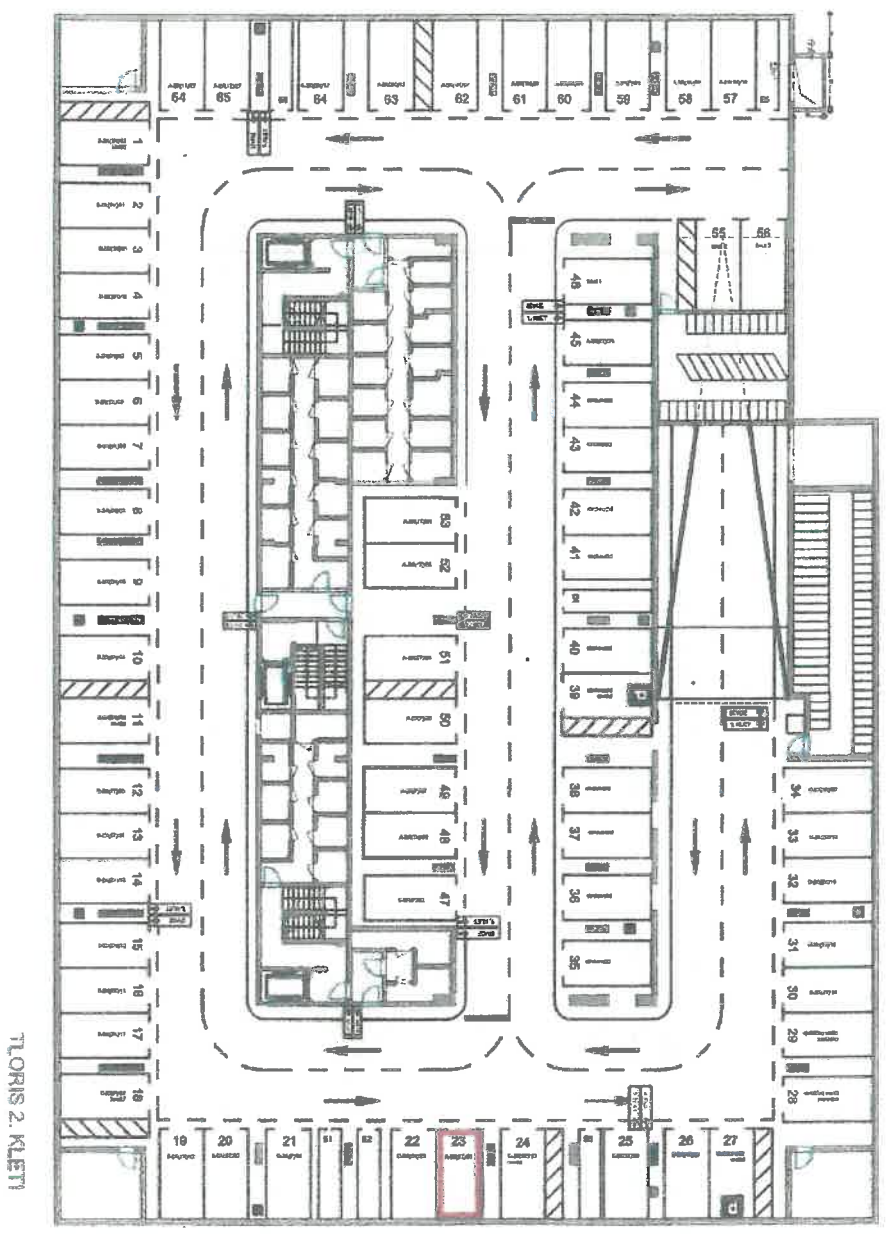
**PARKIRNA MESTA**

št. parkirnih mest (v 2. kleti)

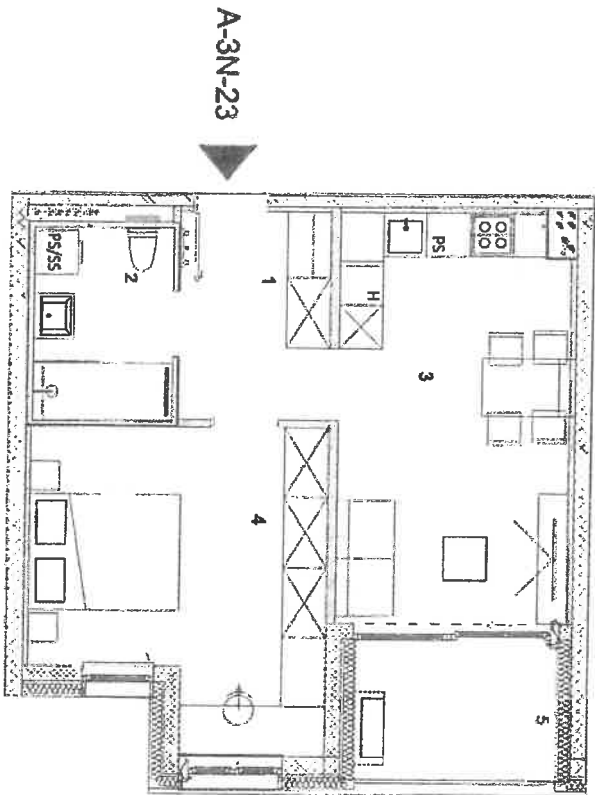
1 PM

**LEGENDA**

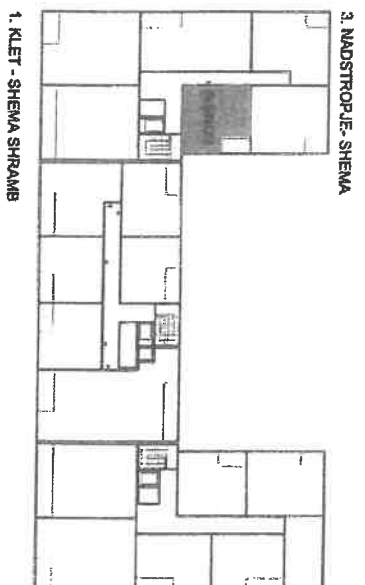
 OZNAČBA PRIPADAJOČIH PARKIRNIH MEST



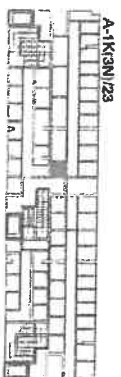
TLORIS 2. KLETI



A-3N-23



1. KLET - SCHEMA SHRAMB



A-1K(3N)/23

2-sobno	br./to	neto
---------	--------	------

- |   |                            |      |       |                |
|---|----------------------------|------|-------|----------------|
| 1 | PREDSOBA                   | 1,00 | 5,70  | m <sup>2</sup> |
| 2 | KOPALNICA                  | 1,00 | 5,20  | m <sup>2</sup> |
| 3 | BIVALJNI PROSTOR S KUHINJO | 1,00 | 18,30 | m <sup>2</sup> |
| 4 | SPALNICA                   | 1,00 | 16,10 | m <sup>2</sup> |

STANOVANJE 45,30 m<sup>2</sup>

- |   |                                     |      |      |                |
|---|-------------------------------------|------|------|----------------|
| 5 | POKRITA LOGGIA                      | 0,75 | 3,98 | m <sup>2</sup> |
|   | SHRAMBA št. A-1K(3N)/23 (v 1. klet) | 0,50 | 1,55 | m <sup>2</sup> |

**SKUPAJ 51,83 m<sup>2</sup>**

št. parkirnih mest (v 1. in 2. kleti) 2 PM





**PARKIRNA MESTA**

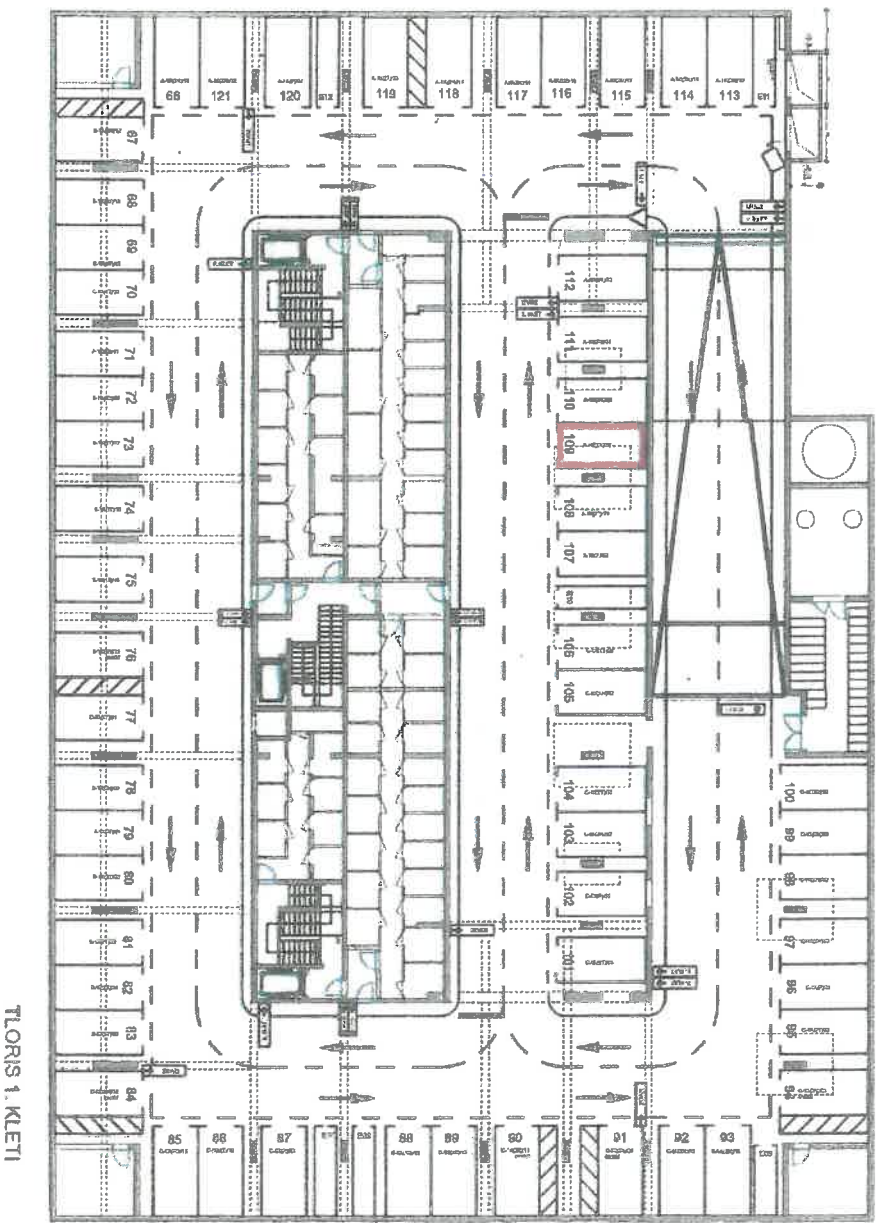
Št. parkirnih mest (v 1. kleti)

1 PM

**LEGENDA**



OZNAČBA PRIPADAJOČIH PARKIRNIH MEST



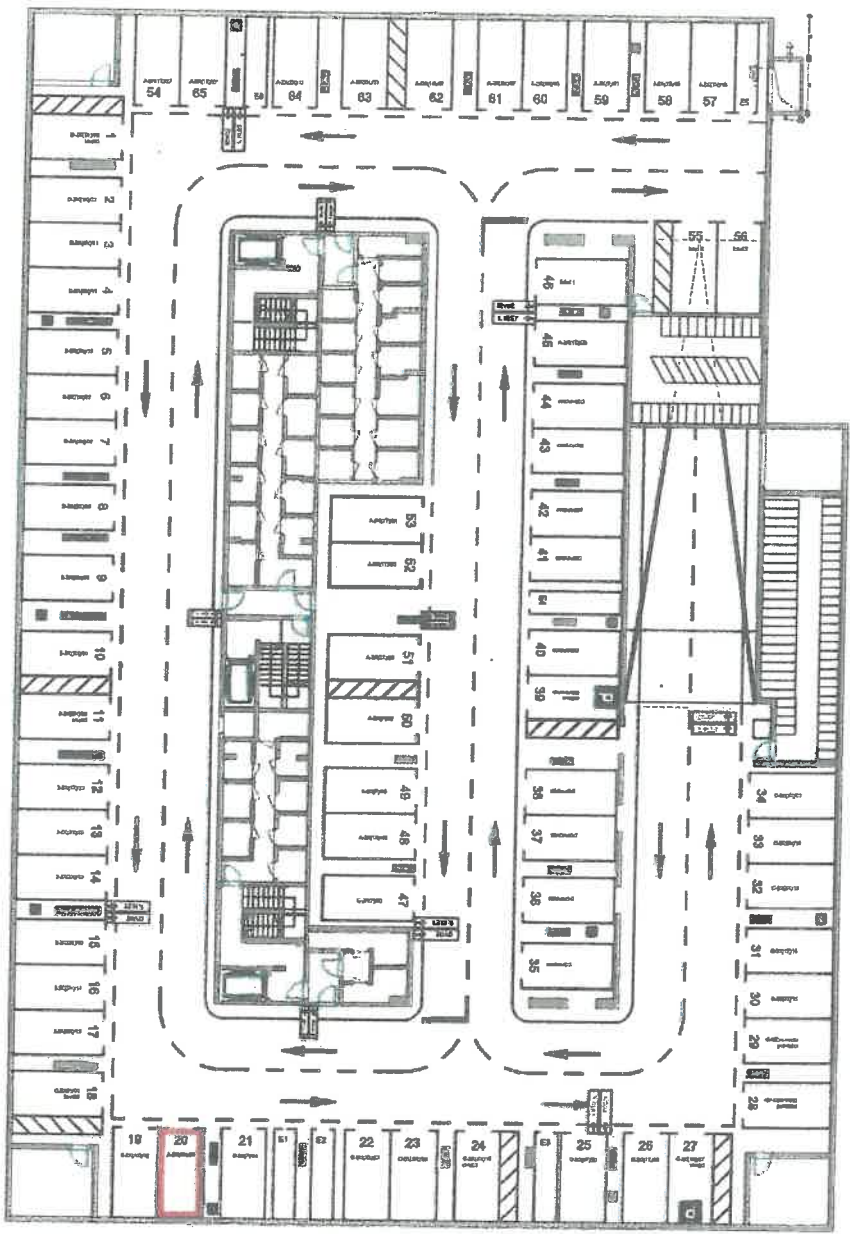
TLORIS 1. KLETI

**PARKIRNA MESTA**

št. parkirnih mest (v 2. kleti) 1 PM

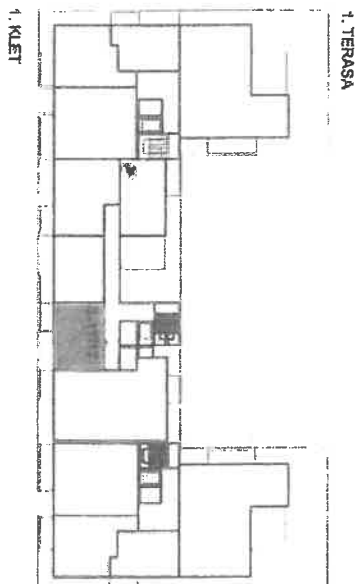
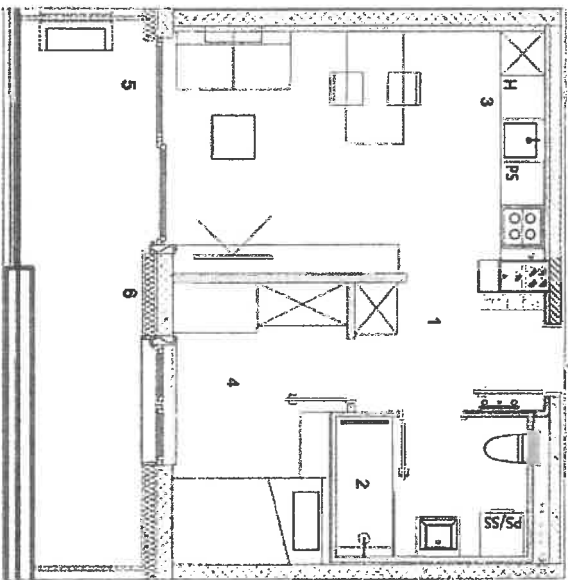
**LEGENDA**

 OZNAČBA PRIPADAJOČIH PARKIRNIH MEST



TLORIS 2. KLETI

B-1T-17



2-sobno	br. stanov	neto
---------	------------	------

1	PREDSOBA	1,00	4,40 m <sup>2</sup>
2	KOPALNICA	1,00	5,20 m <sup>2</sup>
3	BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	1,00	17,80 m <sup>2</sup>
4	SPALNICA	1,00	9,00 m <sup>2</sup>

STANOVANJE 36,40 m<sup>2</sup>

5	POKRITA TERASA	0,50	3,20 m <sup>2</sup>
6	NEPOKRITA TERASA	0,25	1,63 m <sup>2</sup>
	SHRAMBA št. B-1K(1)T/17 (v 1. klet)	0,50	1,55 m <sup>2</sup>

SKUPAJ 42,78 m<sup>2</sup>

št. parkirnih mest (v 1. klet) 1 PM

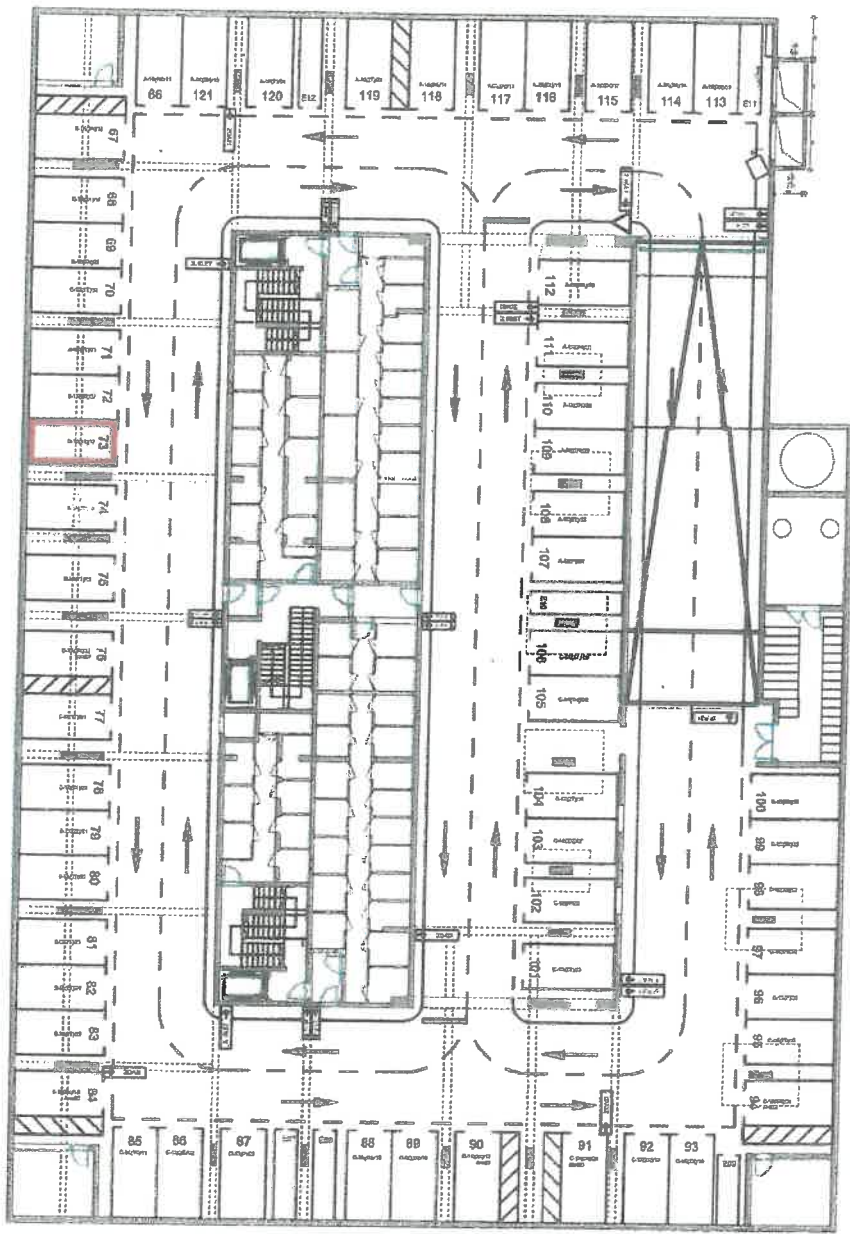


**PARKIRNA MESTA**

št. parkirnih mest (v 1. kleti)

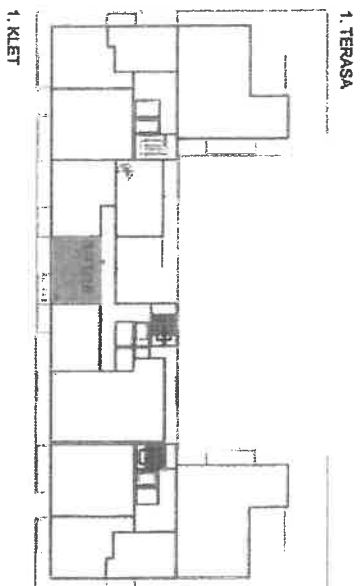
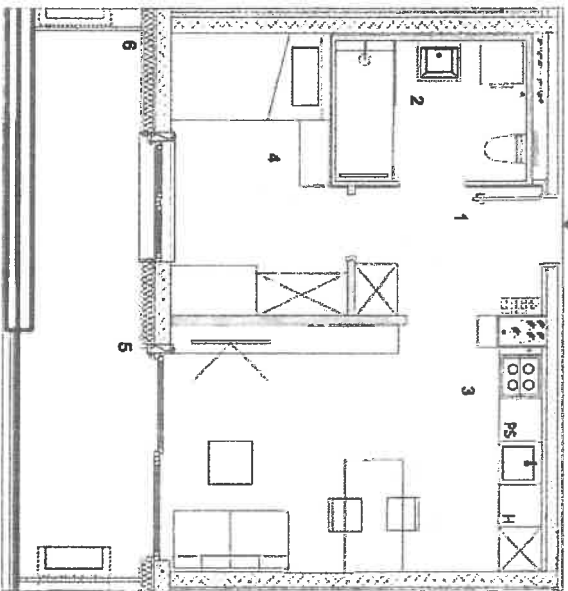
1 PM

**LEGENDA**



TLORIS 1. KLETI

B-1T-18



2-sobno	neto
1. PREDSOBA	1,00 4,50 m <sup>2</sup>
2. KOPALNICA	1,00 5,20 m <sup>2</sup>
3. BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	1,00 18,10 m <sup>2</sup>
4. SPALNICA	1,00 9,00 m <sup>2</sup>

STANOVANJE 36,8 m<sup>2</sup>

5. POKRITA TERASA	0,50 3,20 m <sup>2</sup>
6. NEPOKRITA TERASA	0,25 1,63 m <sup>2</sup>
SHRAMBA št. B-1K(1T)/18 (v 1. klet)	0,50 1,85 m <sup>2</sup>

**SKUPAJ 43,41 m<sup>2</sup>**

št. parkirnih mest (v 1. klet) 1 PM



SEVER





**PARKIRNA MESTA**

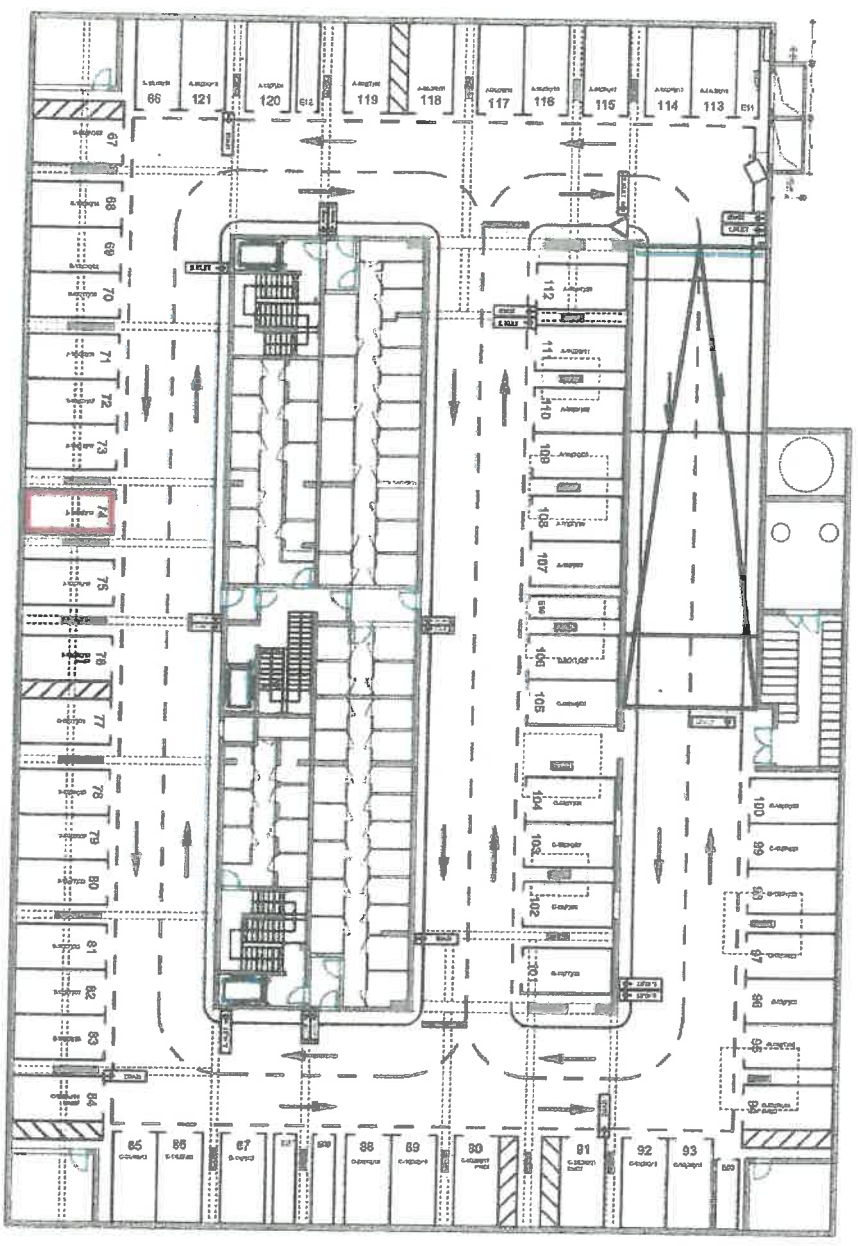
št. parkirnih mest (v 1. kleti)

1 PM

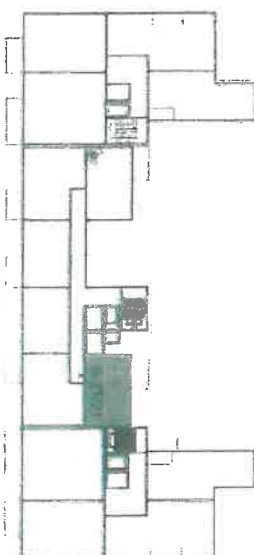
**LEGENDA**



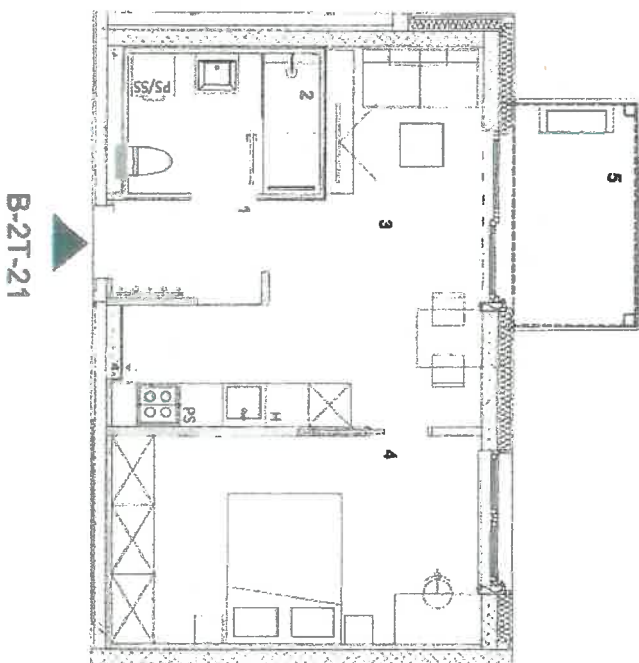
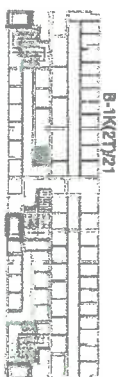
TLORIS 1. KLETI



2. TERASA - SHEMA



1. KLET - SHEMA SHRAMB



B-2T-21

2-sobno

neto

1	PREDSOBA	1,00	2,60 m <sup>2</sup>
2	KOBALNICA	1,00	5,20 m <sup>2</sup>
3	BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	1,00	17,90 m <sup>2</sup>
4	SPALNICA	1,00	15,00 m <sup>2</sup>

STANOVANJE

40,70 m<sup>2</sup>

5	POKRITI BALKON	0,50	3,00 m <sup>2</sup>
	SHRAMBA št. B-1K(2T)/21 (v 1. klet)	0,50	1,75 m <sup>2</sup>

SKUPAJ

45,45 m<sup>2</sup>

št. parkirnih mest (v 1. klet)

1 PM



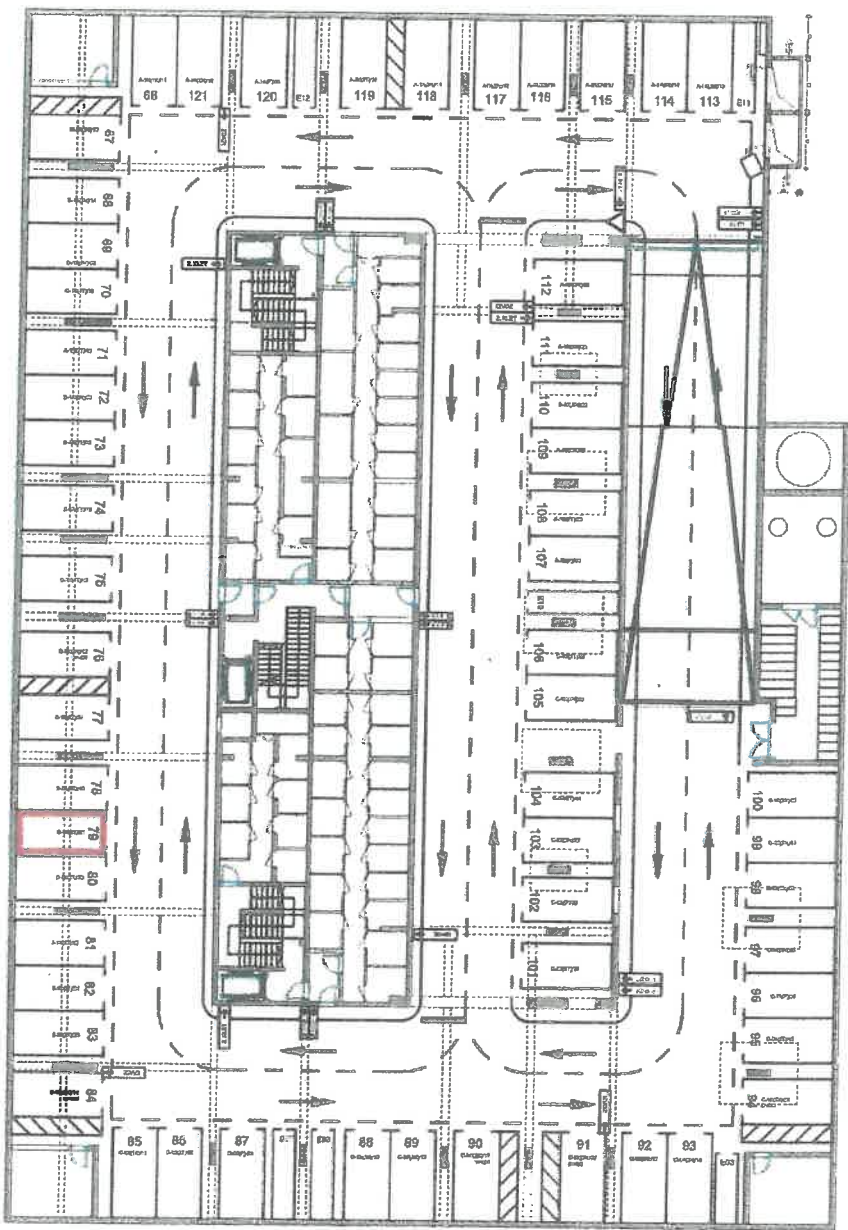
SEVER

PARKIRNA MESTA

šif. parkirnih mest (v 1. kleti)

1 PM

LEGENDA



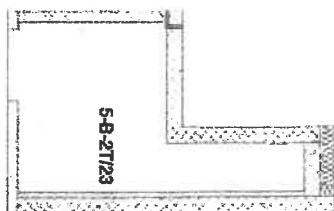
TLORIS 1. KLETI

SEVER

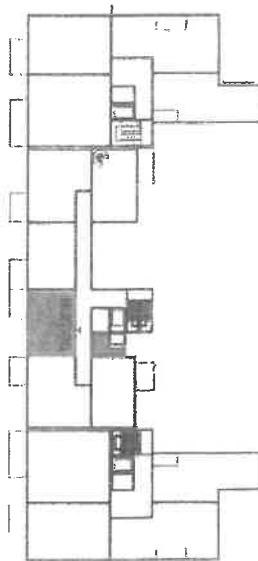




2. TERASA - SHEMA



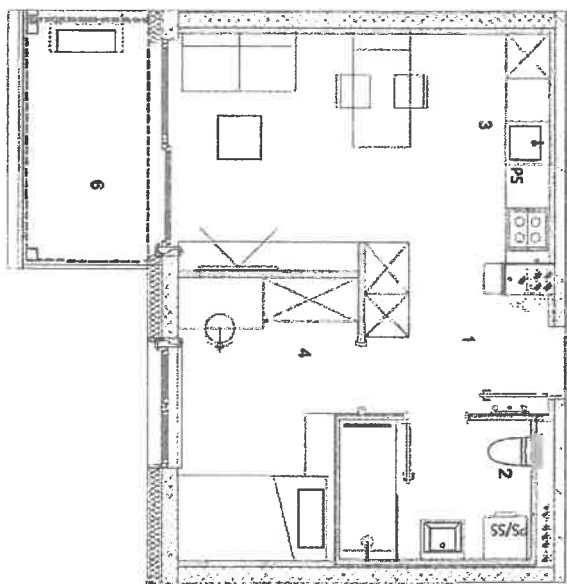
1. KLET - SHEMA SHRAMB



B-1K(2T)/23



B-2T-23



2-sobno		neto
		100,00

1	PREDSOBA	1,00	4,00 m <sup>2</sup>
2	KOPALNICA	1,00	5,20 m <sup>2</sup>
3	BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	1,00	17,90 m <sup>2</sup>
4	SOBA	1,00	9,20 m <sup>2</sup>

STANOVANJE	36,30 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

5	SHRAMBA	0,75	4,65 m <sup>2</sup>
(vhod iz skupnega hodnika)			
6	POKRITI BALKON	0,50	3,20 m <sup>2</sup>
SHRAMBA št. B-1K(2T)/23 (v 1. kleti)			
		0,50	1,65 m <sup>2</sup>

SKUPAJ	45,8 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

št. parkirnih mest (v 1. kleti) 1 PM

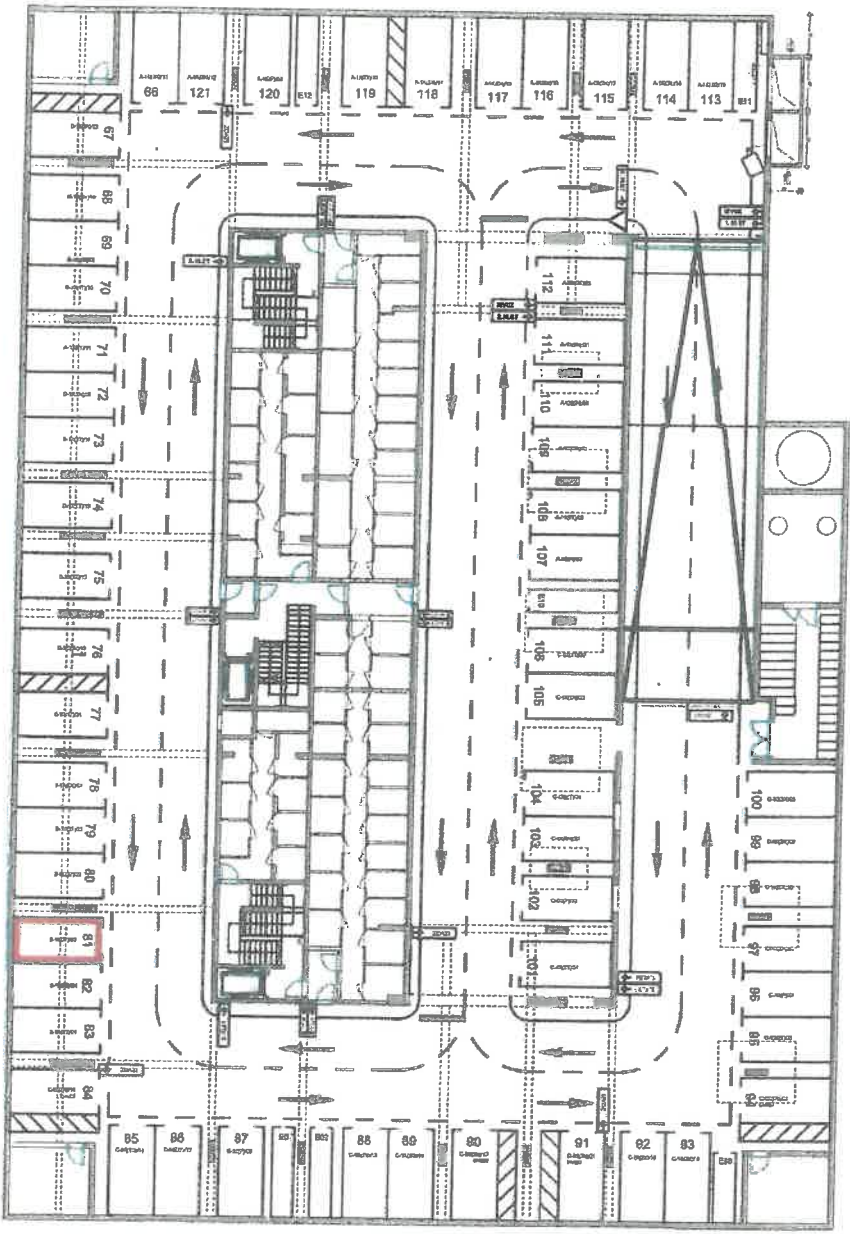


PARKIRNA MESTA

St. parkirnih mest (v 1. kleti)

1 PM

LEGENDA

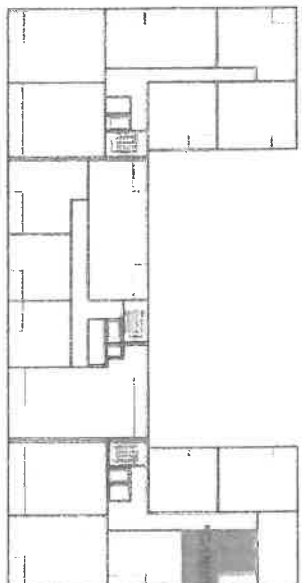


TLORIS 1. KLETI

SEVER



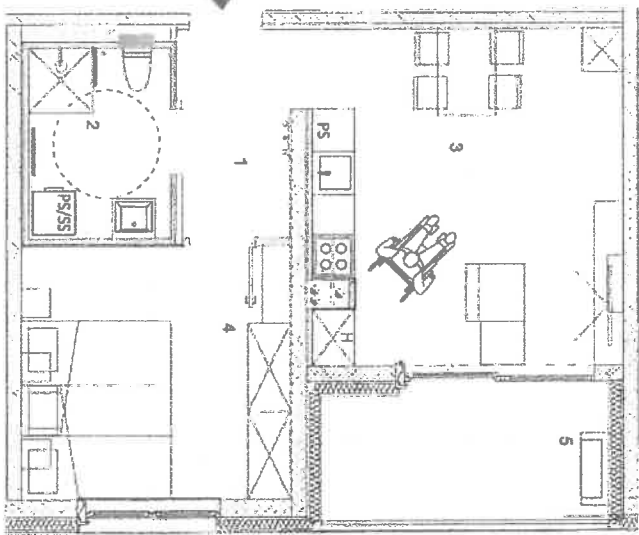
1. NADSTROPJE - ŠHEMA



2. KLET - ŠHEMA ŠPRAVB



C-1N-10



2-sobno

EVRO

neto

1	PREDSOBA	1,00	4,50	m <sup>2</sup>
2	KOPALNICA	1,00	5,30	m <sup>2</sup>
3	BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	1,00	20,40	m <sup>2</sup>
4	SPALNICA	1,00	13,30	m <sup>2</sup>

STANOVANJE

43,50 m<sup>2</sup>

5	POKRITA LOGGIA	0,75	5,63	m <sup>2</sup>
	ŠHRAMBA št. C-2K(1N)/10 (v 2. klet)	0,50	1,50	m <sup>2</sup>

SKUPAJ

50,63 m<sup>2</sup>

št. parkirnih mest (v 2. klet)

1 PM



SEVER

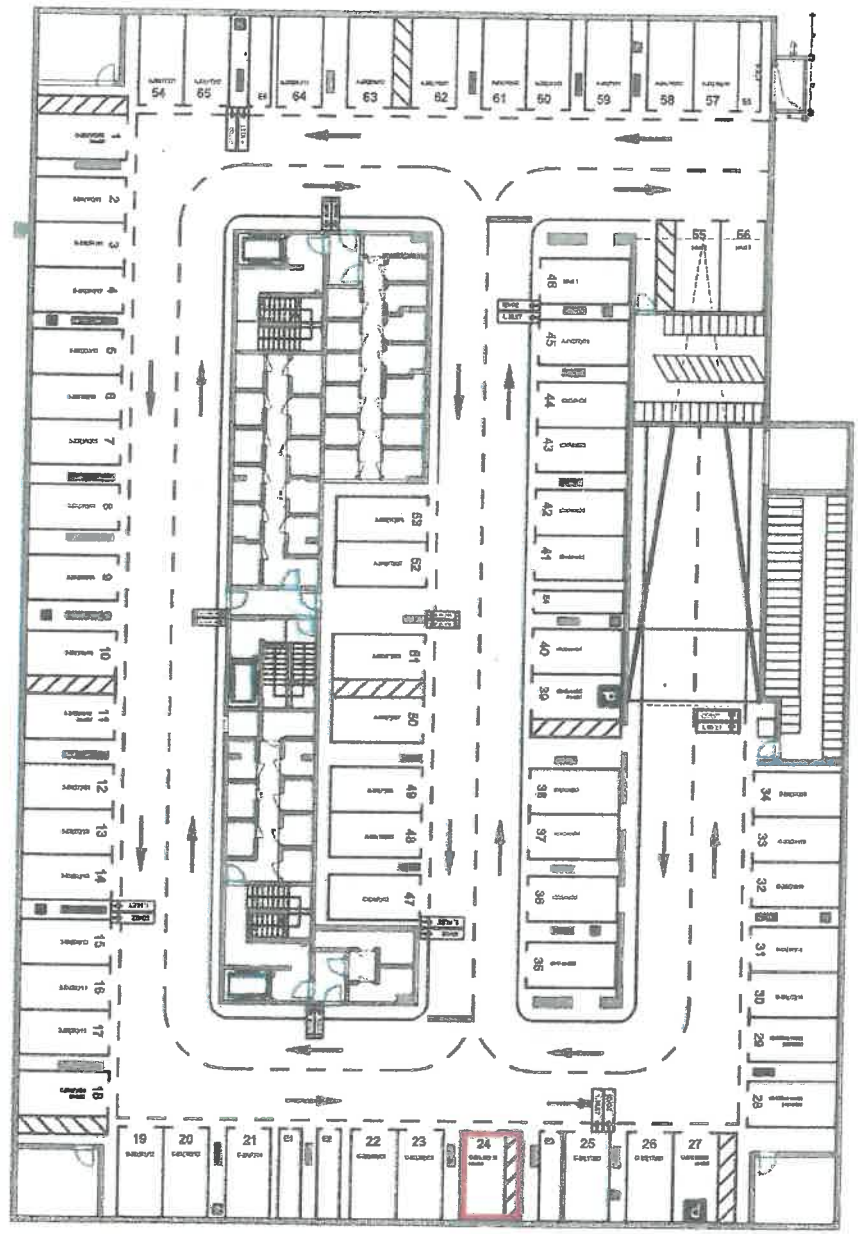


**PARKIRNA MESTA**

Št. parkirnih mest (v 2. kleti)

1 PM

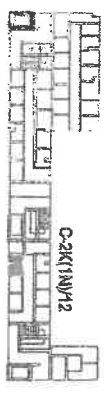
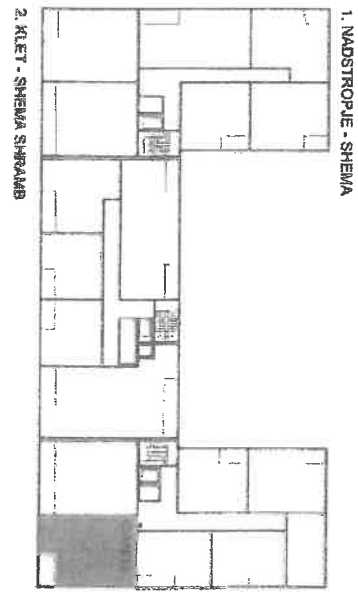
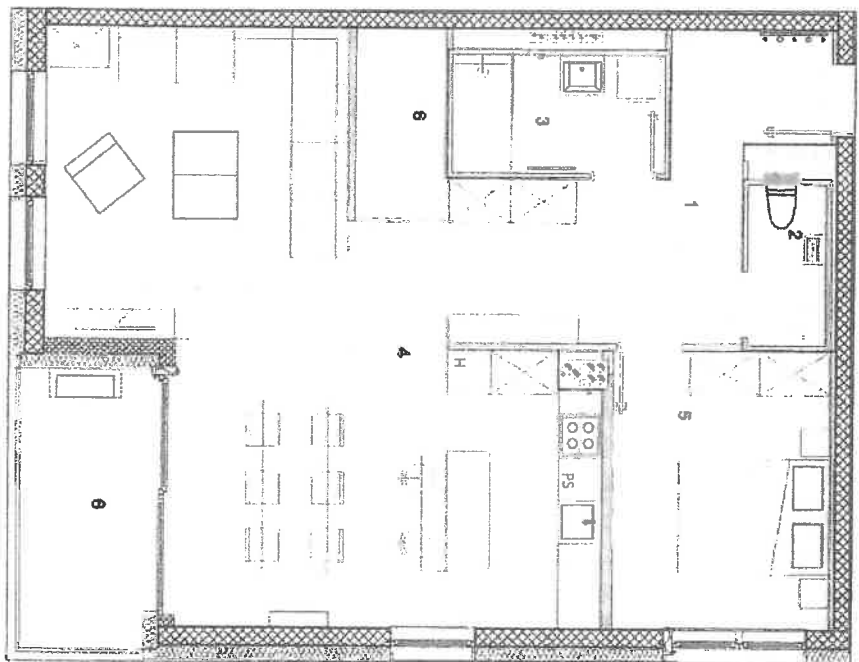
**LEGENDA**



FLORIS 2. KLETI

SEVER

C-1N-12



**2-sobno** faktor **neto**

1	PREDSOBA	1,00	13,10 m <sup>2</sup>
2	WC	1,00	2,40 m <sup>2</sup>
3	KOPALNICA	1,00	4,80 m <sup>2</sup>
4	BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	1,00	43,80 m <sup>2</sup>
5	SPALNICA	1,00	11,70 m <sup>2</sup>
6	GARDEROBA	1,00	3,40 m <sup>2</sup>

7	POKRITLA LOGGIA	0,75	5,55 m <sup>2</sup>
	SHRAMBA št. C-2K(1N)/12 (v 2. klet)	0,50	1,60 m <sup>2</sup>

**SKUPAJ** 86,35 m<sup>2</sup>  
Št. parkirnih mest (v 2. klet) 1 P/M

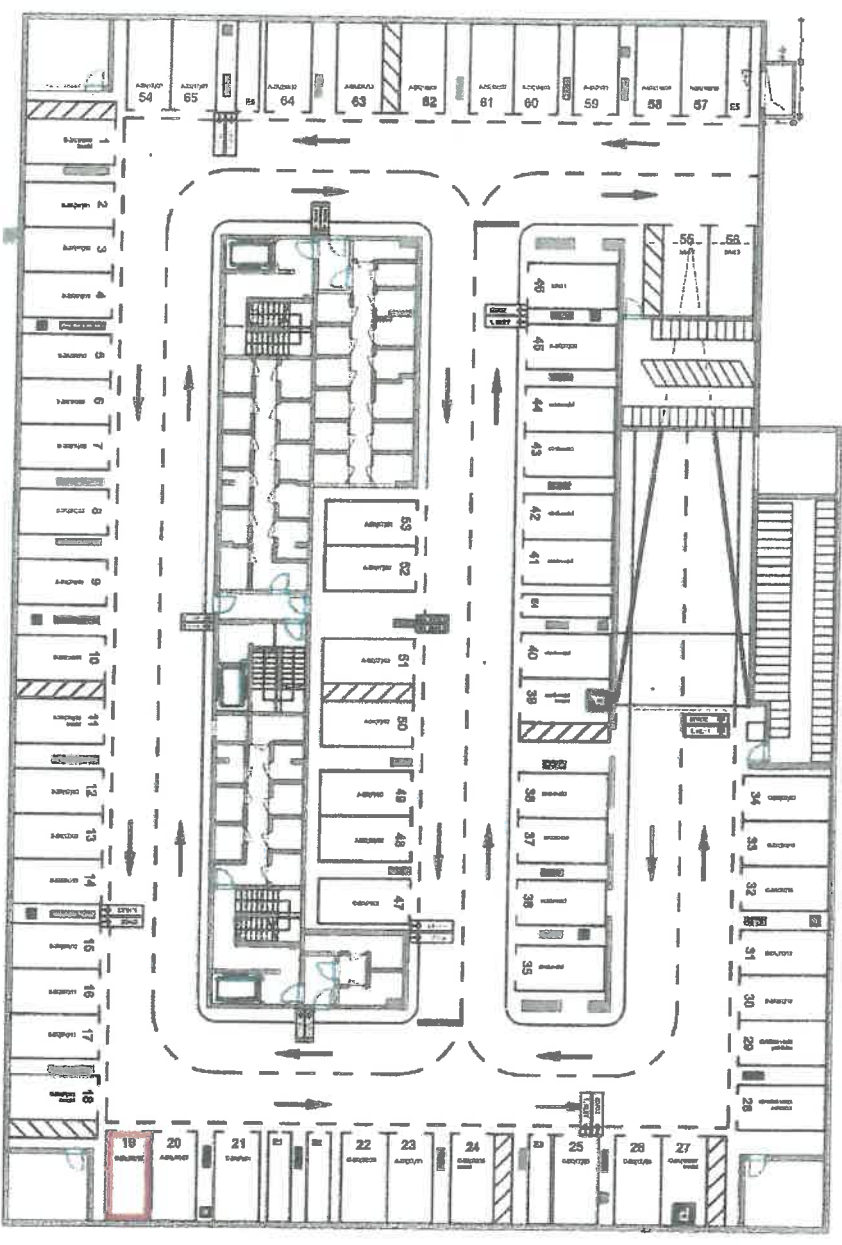


**PARKIRNA MESTA**

št. parkirnih mest (v 2. kleti)

1 PM

**LEGENDA**



TLORIS 2. KLETI





Mestna občina  
Ljubljana

Mestni trg 1, Ljubljana

# k. o. Tabor

parc. št. 2040/2



Mestna občina Ljubljana, 11.01.2024

Merilo 1:236

Izdrelal: Lidija Lovše