

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 6. seji dne 26. 6. 2023 sprejel naslednji

### SKLEP

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za nepremičnine parc. št. 1563/14, 1563/15, 1563/18, 1556/54, 1556/21, 1556/48, 1556/51, 1556/23, 1556/55, 1556/56, 1556/58, 1556/60, vse k. o. 2706 Zelena jama, ki je kot priloga sestavni del tega sklepa.

Številka: 4780-1310/2021-37  
Ljubljana, dne 26. 6. 2023



Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Zoran Janković', written over the printed name.

## 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 JANKOVIČ  
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 hčerinska družba 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,
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 štev. 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 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 zaradi razmejitve zemljišč prodajalca na predmetni objekt ter na še predvideni bodoči objekt na južni strani kompleksa v teku zemljiška parcelacija, kjer bodo po predlogu parcelacijske odločbe ukinjene parcelne številke: 1556/25, 1556/26, 1556/46, 1556/47, 1556/53 ter 1562/134; nastale pa bodo nove parcelne številke: 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,
7. da bo za večstanovanjski objekt iz te pogodbe uporabljeno zemljišče z naslednjimi že obstoječimi parcelnimi številkami: 1556/21, 1556/23, 1556/48, 1556/51, 1556/54, 1556/55, 1563/14, 1563/15, 1563/18 ter zemljišče z novo nastalimi parcelnimi številkami: 1556/56, 1556/58 in 1556/60; zemljišče z ostalimi novonastalimi parcelnimi številkami pa bo uporabljeno za gradnjo dodatnega objekta na južni strani, ki ni predmet te pogodbe,
8. da bo matično podjetje prodajalca Kostak d. d. zemljišče potrebno za gradnjo v tej pogodbi predmetnega objekta (zemljišče z obstoječimi parcelnimi številkami: 1556/21, 1556/23, 1556/48, 1556/51, 1556/54, 1556/55, 1563/14, 1563/15, 1563/18 ter zemljišče z novonastalimi parcelnimi številkami: 1556/56, 1556/58 in 1556/60) po pravnomočnosti opisane parcelacije, z dokapitalizacijo preneslo na svojo projektno hčerinsko podjetje Kostan d. o. o.,
9. da bo prodajalec po izvedeni dokapitalizaciji pridobil novo gradbeno dovoljenje z novim seznamom potrebnih zemljišč ter na ime novega prodajalca po tej pogodbi.
10. da je izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje, navedeno v prvem odstavku prejšnje točke, izdano na podlagi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. KGIP 2019/007, december 2021 z dopolnitvijo z dne 18.07.2022 ter z dne september 2022, ki jo je izdelalo podjetje KOSTAK GIP d.o.o., Cesta krških žrtev 47, 8270 Krško,
11. 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 factorski izračun skupnih prodajnih površin posameznih delov stavbe,
12. da uporaba faktorjev površin pri v prejšnji točki navedenih factorskih 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),
13. da je v prejšnji točki naveden način izračuna prodajne površine posameznega dela stavbe edini veljavni način izračuna predmetnih površin za to prodajno pogodbo,
14. da torej za to prodajno pogodbo ne velja način izračuna neto florisne površine, kot ga predvideva standard SIST ISO 9836,
15. 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,
16. 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 določil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe z vsebino, ki je določena v citiranem zakonu,

in da so v prejšnji točki navedeni Splošni pogoji prodaje sestavni del te prodajne pogodbe

**Za kupca:**

**Projekt Šmartinska cesta 11, 13, 15, 15a**

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 naslovih kot Šmartinska cesta 11, Šmartinska cesta 13 in Šmartinska cesta 15 ter 15a v Ljubljani, v postopkih pridobivanja zemljišč, za namen realizacije projekta v javno korist – širitev Šmartinske ceste, v skladu z določbo 218. člena Zakona o urejanju prostora, (Ul., RS št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (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 Šmartinske ceste proti severu za dva dodatna vozna pasova, hodnik za pešce ter kolesarsko stezo,
5. da je na podlagi predhodnih štirih ugotovitev, izkazana javna korist in tako utemeljena pridobitev nepremičnin na naslovih Šmartinska cesta 11, 13, 15 in 15a, v last kupca po tej pogodbi, v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora, ki urejajo razlastitev, (Ul. RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10, 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.

**Projekt Japljeva 4**

1. da kupec s to pogodbo kupi tudi en posamezni del stavbe – stanovanje, ki ga potrebuje izključno za zagotovitev odškodnine sedanjem lastniku stanovanja na naslovu Japljeva 4 v Ljubljani, v obliki nadomestnega stanovanja, v skladu z določbami ZUreP-3, v delu, ki ureja razlastitev;
2. da v prejšnji točki navedena nepremičnina, leži v katastrski občini 1726 Šentpeter, v urbanistični enoti urejanja KL-81, z opredeljeno podrobnejšo namensko rabo PC - površine pomembnejših cest,
3. da je na tem območju sprejet in veljaven Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del ( Ur. list RS, št. 78/10 s popravki in dopolnitvami);

4. da je v navedenem Odloku prometna površina Japljeve ulice navedena in prikazana tako, da jo je moč določiti tudi v zemljiškem katastru,
5. da je na podlagi ugotovitev iz vseh točk v delu Projekt Japljeva 4, za to pogodbeno stranko in za navedeni projekt izkazana javna korist,
6. da kupec posameznega dela stavbe iz te prodajne pogodbe ne bo prodajal tretjim fizičnim ali pravnim osebam razen tistemu, ki poseduje nepremičnino iz prve točke ugotovitev za to pogodbeno stranko in ta projekt.

Pravni posel je predviden v Letnem načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja MOL za leto 2023.

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 7560-10-0013, konto 4200.

Kupec je pridobil soglasje k osnutku besedilnega 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:

<b>Štev.</b>	<b>oznaka stanovanja</b>	<b>prodajna površina stanovanja m2</b>	<b>oznaka PM</b>
<b>Projekt Šmartinska 11, 13, 15, 15 a</b>			
1	<b>A-1N/10</b>	62,80	<b>57</b>
2	<b>A-2N/14</b>	77,10	<b>118</b>
3	<b>A-2N/16</b>	62,60	<b>116</b>
4	<b>A-3N/22</b>	62,95	<b>110</b>
5	<b>B-2T/22</b>	53,30	<b>80</b>
6	<b>C-1N/11</b>	52,38	<b>85</b>
7	<b>C-2N/15</b>	63,65	<b>89</b>
8	<b>C-2N/16</b>	35,40	<b>92</b>
9	<b>C-2N/18</b>	52,48	<b>93</b>
10	<b>C-3N/26</b>	86,35	<b>101</b>
11	<b>C-2T/34</b>	60,80	<b>34</b>
12	<b>C-2T/35</b>	77,45	<b>47</b>
<b>Projekt Japljeva 4</b>			
13	<b>B-2T/24</b>	42,20	<b>/</b>
	<b>skupaj</b>	<b>789,46</b>	

Sestavni del te pogodbe so tlorisi posameznih stanovanj ( Priloga 2 ) ter tlorisa obeh garažnih etaž v kleti z označenimi parkirnimi mesti ( Priloga 3 ).

Na tlorisih posameznih stanovanj so z zeleno barvo dodatno označene že prvotno predvidene 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.

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	eur skupaj brez DDV	eur skupaj z DDV
stanovanja	m2	789,46	2.400,00	228,00	2.628,00	1.894.704,00	2.074.700,88
garažna PM	kom	12,00	16.440,00	1.561,80	18.001,80	197.280,00	216.021,60
<b>skupaj</b>						<b>2.091.984,00</b>	<b>2.290.722,48</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-podpodročje 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 zemljiškoknjžnega 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. V kolikor 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, 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 (stanovanjske 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 zemljiškoknjižnih 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 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 sopodpisal 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 vložena 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 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 KLAVZULA

### 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

Pooblaščen predstavnik prodajalca po tej pogodbi je \_\_\_\_\_

Skrbnik pogodbe na strani prodajalca je \_\_\_\_\_

Skrbnik pogodbe na strani kupca je Vera Bajramović.

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** : splošni pogoji prodaje
- **PRILOGA 2** : tlorisi stanovanj z zeleno pobarvanimi že predvidenimi predelnimi stenami in notranjimi vrati, ki naj se izvedejo
- **PRILOGA 3** : označene lokacije garažnih parkirnih mest

Št. pogodbe:

Št. pogodbe: C7560-23-....

Št. dok. DS: 4780-1310/2021-35

Datum:

Datum:

**PRODAJALEC:**

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

Miljenko MUHA

Direktor

**KUPEC:**

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**

Zoran Janković

Župan