

Pogodbeni stranki:

1. PRODAJALEC: **STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE**, javni sklad, s sedežem Poljanska cesta št. 31, Ljubljana, matična številka 5539153, identifikacijska številka za DDV SI79034217, ki ga zastopa direktor Primož Pirc – v nadaljnjem besedilu: **prodajalec**

in

2. KUPEC: **«KUime» «KUpriimek»**, roj. **«KUrojDatum1»**, EMŠO **«KUemso»**, **«KUulica»**, **«KUpostnaStevilka» «KUnazivPoste»**, davčna št. **«KUdavcna»**, - v nadaljnjem besedilu: **kupec**

sklepata

PRODAJNO POGODBO
za nakup stanovanja v stanovanjsko poslovnem objektu
»PO 6-S Stanovanjski objekt »A« ob Ulici Veljka Vlahoviča«
v Mariboru

UVODNE UGOTOVITVE

-----**Prvi člen**-----

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da je prodajalec solastnik zemljišča s parc. št. 776/5 k.o. Pobrežje na podlagi Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v trgovsko stanovanjskem objektu na delu območja PO 6-S »Stanovanjski objekt A ob Ulici Veljka Vlahoviča v Mariboru«, z dne 20. 12. 2007, ki jo je sklenil z investitorjem podjetjem Stavbar Gradnje, d.o.o. in sopolpisnikom pogodbe Probanko Leasing, d.o.o., kot lizingodajalcem;
- da je na omenjenem zemljišču investitor Stavbar gradnje d. o. o., Industrijska ulica 13, 2000 Maribor zgradil stanovanjsko poslovni objekt v Mariboru ob Ulici Veljka Vlahoviča, ki ga je prodajalec poimenoval kot projekt »Stanovanjsko poslovni objekt »A« (v nadaljevanju: »Maribor – Pobrežje«) na podlagi projekta za izvedbo del št. 17/PZI/2006, oktober 2007, ki ga je izdelala Styria d.o.o., prodajalec pa je vmesni kupec;
- da je za gradnjo objekta iz prejšnje alineje tega člena investitor pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-658/2007-10(7120), ki ga je 16. 8. 2007 izdala Upravna enota Maribor, in je postalo pravnomočno dne 29. 8. 2007;
- da je prodajalec s prodajno pogodbo iz prve alineje tega člena od investitorja kupil 88 stanovanjskih enot s pripadajočimi shrambami, vse v skupni prodajni površini 4.735,50 m² in delom zemljišča ter pripadajočimi 136 parkirnimi mesti v kleti objekta;
- da je prodajalec v obliki notarskega zapisa Andreja Škrka, notarja v Ljubljani pod opr. št. SV 1/08, določil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe z vsebino, ki jo določa ZVKSES; splošni pogoji prodaje s prilogami, ki so njihov sestavni del pa so priloga te prodajne pogodbe in njen sestavni del;
- da prodajalec izpolnjuje vse pogoje za sklenitev te pogodbe, kot so določeni v 5. členu Zakona o varstvu kupcev stanovanj in stanovanjskih stavb, objavljenem v Uradnem listu RS št. 18/2004 (v nadaljnjem besedilu ZVKSES);

- da je za zgrajeni objekt investitor pridobil uporabno dovoljenje št. 351-1453/2008-10 (7122), ki ga je dne 20. 1. 2009 izdala Upravna enota Maribor, in je postalo pravnomočno dne 29. 1. 2009;
- da je Geodetska uprava RS, Območna geodetska uprava Maribor, s sklepom št. 02132-00199/2009-2, z dne 13. 3. 2009, navedeni objekt vpisala v kataster stavb in mu določila identifikacijsko št. 681-6173 ter določila tudi identifikacijske številke posameznim delom stavbe;
- da je investitor za izvajanje storitev rednega upravljanja, obratovanja, vzdrževanja in čiščenja skupnih prostorov in funkcionalnega zemljišča dne 14. 1. 2009 podpisal pogodbo o opravljanju upravniških storitev z upravnikom Upra Stan, d.o.o.;
- da je v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Mariboru za objekt na naslovu Ulica Veljka Vlahovića 62, 64, 66, Maribor vloženi predlog za vzpostavitev etažne lastnine in določeni solastniški deleži posameznih etažnih lastnikov na skupnih delih stavbe;
- da je kupec pravočasno oddal pisno prijavo na razpis 2007 in na TRR prodajalca vplačal znesek v višini 5.000 EUR, ki se pod pogoji in na način, določen v 5. odstavku IV. točke razpisa 2007 šteje kot del vplačane are,
- da je bil kupec na izboru kupcev izbran za kupca nepremičnin, opisanih v 2. členu te pogodbe ter o izboru s pisnim obvestilom prodajalca obveščen,
- da se šteje, da je kupec z oddajo prijave na razpis 2007 podal pisno izjavo, da se strinja z vsemi pogoji razpisa 2007 in jih sprejema,
- da prodajalec izjavlja, da ni nikakršne ovire za bremen prost prenos lastninske pravice na kupca,
- da je kupec državljan Republike Slovenije, kar je razvidno iz njegovega osebnega dokumenta (ali državljan članic Evropske unije, ki ima dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, kar je razvidno iz priloženega potrdila Upravne enote in številke DURS).

PREDMET POGODBE

-----**Drugi člen**-----

(1) S to pogodbo prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnine in sicer:

- stanovanje z oznako «SToznaka» («VLsifraStanovanja»), z ident. št. _____
- shrambo v kleti objekta z oznako «STshrambaOznaka», z ident. št. _____
- parkirno mesto v kleti objekta z oznako «STparkirnoMesto» z ident. št. _____

(v nadaljevanju: nepremičnine, ki so predmet te pogodbe).

(2) Prodajalec izrecno jamči, da so te nepremičnine proste vseh bremen, tako stvarno-pravnih kot obligacijsko-pravnih oziroma, da niso obremenjene ali omejene s pravicami tretjih oseb, tako da bo možen prenos bremen proste lastninske pravice na kupca.

(3) Morebitne služnosti potrebne za ureditev komunalne in cestne infrastrukture, ureditve CATV, telefonije, priklopa na energetska omrežja, priključitve za toplotno oskrbo, ki so ustanovljene na predmetni lokaciji, ne štejejo za obremenitev iz prejšnjega odstavka in jih kupec s podpisom te pogodbe sprejema.

CENA

-----**Tretji člen**-----

(1) Cena vseh nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, je

kupnina «STcenaNetoEURO» EUR,
8,5 % DDV «STcenaDDVEURO» EUR,
skupaj **«STcenaEURO»** («STcenaEUROzbesedo») EUR,

plačljivo v EUR.

(2) V primeru spremembe davčne zakonodaje se pogodbeni stranki obvezeta skleniti dodatek k prodajni pogodbi, v kateri bo obračunan DDV v skladu z veljavno zakonodajo.

PLAČILO KUPNINE

-----Četrti člen-----

(1) Kupec se zavezuje, da bo kupnino plačeval na TRR prodajalca Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, št. 01100-6270960211 sklic «POsklic» v naslednjih višinah in rokih:

«STaraEURO» EUR 10% prodajne cene, zmanjšane za vplačani znesek za resnost ponudbe v znesku 5.000 EUR, kot aro, ki se všteje v kupnino, ob podpisu prodajne pogodbe,
«POobrok1EURO» EUR 75 % kupnine najkasneje 30 dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe,
«POobrok3EURO» EUR 15 % kupnine pred izročitvijo.

(2) Kupec je dolžan prodajalcu ob vsakem plačilu ali delnem plačilu po pošti poslati dokazilo o izvršenem plačilu.

(3) Kupec je seznanjen s svojo pravico, da lahko zadrži del kupnine pod pogoji iz 11. člena splošnih pogojev prodaje oziroma pod pogoji, ki jih določa 15. člen ZVKSES.

(4) Pogodba, skladno z določili v 11. odstavku IV. točke pogojev razpisa 2007, velja kot račun.

IZROČITEV NEPREMIČNINE

-----Peti člen-----

(1) Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino najkasneje do _____.

(2) Kupec bo nastopil last in posest kupljene nepremičnine z dnem njene izročitve. S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja. Od prevzema nepremičnine dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe. Kupec je dolžan od datuma, določenega za prevzem nepremičnine oziroma v primeru, da nepremičnine iz neutemeljenega razloga ne prevzame, dalje, plačevati vsa davčna in druga javna bremena, povezana z lastništvom kupljene nepremičnine.

(3) Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak na predmetu pogodbe, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, temveč mora prevzeti nepremičnino, v takem primeru pa je upravičen zadržati del kupnine po drugem odstavku 15. člena ZVKSES in 11. členom splošnih pogojev prodaje. Glede odprave napak, ugotovljenih na primopredaji nepremičnine, se uporabljajo določbe 11. člena splošnih pogojev prodaje.

(4) Če kupec v roku ne prevzame kupljene nepremičnine iz neutemeljenega razloga, se skladno s 14. členom splošnih pogojev šteje, da je v prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja predmeta te pogodbe ter rizik morebitne protipravne zasedbe nepremičnin.

(5) V primerih iz 5. odstavka 19. člena ZVKSES, bo prodajalec štel, da je kupec prevzel nepremičnino, o čemer bo kupca pisno obvestil in mu dostavil prevzemno dokumentacijo.

(6) Prodajalec lahko odkloni izročitev nepremičnine in odstopi od pogodbe, če kupec ni plačal obrokov kupnine skladno s to prodajno pogodbo pa ne gre za utemeljeno zadržanje skladno z določbami 2., 3. ali 4. odstavka ZVKSES in 11. členom splošnih pogojev prodaje.

ZAMUDA STRANK

-----Šesti člen-----

(1) Prodajalec lahko v primeru zamude kupca s plačilom obrokov kupnine po tej prodajni pogodbi odstopi od prodajne pogodbe in mu vrne že vplačani del kupnine, znižan za znesek are, pod pogoji in na način, kot je to določeno v 12. členu splošnih pogojev prodaje.

(2) Prodajalec pristaja na pogodbeno kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ za znesek, ki je enak 50 (petdeset)% pogodbene kupnine, kot je to določeno v 15. členu splošnih pogojev prodaje.

(3) Kupec lahko odstopi od prodajne pogodbe v primeru zamude prodajalca z izročitvijo zaradi višje sile, vse pod pogoji in na način, kot je določeno v 8. odstavku 15. člena splošnih pogojev prodaje.

STROŠKI

-----Sedmi člen-----

Stroške vknjižbe etažne lastninske pravice v zemljiško knjigo nosi kupec. Stroške storitve za potrditev te pogodbe in morebitnih dodatkov oziroma listin potrebnih za vpis lastninske pravice na kupca nosi prodajalec.

ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO

-----Osmi člen-----

(1) Prodajalec mora kupcu proti plačilu celotne kupnine izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen.

(2) Prodajalec in kupec se zavežeta, po izročitvi nepremičnine, na podlagi pisnega poziva, sodelovati pri vseh drugih morebitnih postopkih potrebnih za ureditev zemljiškoknjižnega vpisa.

OMEJITVE NADALJNJE PRODAJE STANOVANJA

-----Deveti člen-----

Zaradi zagotovitve ciljev javnega interesa, ki jih zasleduje prodajalec kot javni sklad, se pravica kupca do nadaljnjega razpolaganja z nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, začasno omeji za dobo 10 let od dneva sklenitve te pogodbe, kot je to določeno v 6. odstavku III. točke razpisa 2007 in v notarskem zapisu splošnih pogojev prodaje opr. št. SV 1/08, Andreja Škrka, notarja v Ljubljani.

PREPOVED ODTUJITVE IN OBREMENTITVE

-----Deseti člen-----

(1) Kupec nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, v obdobju 10-ih let od dneva sklenitve te pogodbe, brez izrecnega pisnega soglasja prodajalca, ne sme prodati ali obremeniti. Omejitveni rok prične teči z dnem sklenitve te pogodbe. Za ureditev teh razmerij se uporabljajo določbe 8. in 9. poglavja splošnih pogojev prodaje.

(2) Prodajalec dopušča obremenitev nepremičnine, ki je predmet nakupa preko razpisa 2007, s hipotekarnim zavarovanjem v korist banke, izključno pod pogoji sklenitve tripartitnega sporazuma na podlagi obrazca pripravljenega s strani prodajalca.

(3) Kot odtujitev se šteje tudi odstop ali prenos terjatev iz sklenjene prodajne pogodbe za stanovanje kupljeno na podlagi razpisa 2007 na drugega kupca/kupce pred izročitvijo oziroma izstavitvijo zemljiškoknjižnega dovolila.

-----Enajsti člen-----

(1) Kupec, pri katerem so nastopile take spremenjene okoliščine v družini, ki bistveno vplivajo na stanovanjske potrebe kupca ali njegove družine, lahko vloži pisno vlogo na naslov prodajalca in zaprosi za soglasje, za prodajo nepremičnine, ki je predmet te pogodbe.

(2) Za bistveno spremenjene okoliščine, na podlagi katerih bo prodajalec izdal soglasje za prodajo, štejejo le:

1. povečano število članov družine, ki s kupcem živijo v skupnem gospodinjstvu, nepremičnina, ki je predmet te pogodbe pa – zaradi povečanega števila družinskih članov – ne ustreza več definiciji primerne stanovanja po 10. členu stanovanjskega zakona;
2. nastanek invalidnosti kupca ali člana družine, ki s kupcem živi v skupnem gospodinjstvu, zaradi katere je uporaba nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, onemogočena ali bistveno otežena;
3. razpad družine.

(3) Kupec kot prosilec mora svoji vlogi priložiti uradna dokazila, na katera se v vlogi sklicuje. Prodajalec vlogo kupca reši predvidoma v roku 30 dni od dneva prejema vloge s sklepom.

(4) V primeru pisnega soglasja prodajalca iz razlogov, navedenih v 1. in 2. točki 2. odstavka tega člena, lahko kupec nepremičnino, ki je predmet te pogodbe proda po tržni ceni, pri čemer ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad predkupno pravico.

(5) V primeru pisnega soglasja prodajalca iz razloga, navedenega v 3. točki 2. odstavka tega člena bo prodajalec od kupca odkupil nepremičnino po ceni iz te pogodbe. V kolikor kupec nepremičnine pod navedenim pogojem ni pripravljen prodati, se šteje, da soglasje ni bilo dano.

-----**Dvanajsti člen**-----

(1) Kupec lahko vloži pisno vlogo na naslov prodajalca in zaprosi za soglasje, za obremenitev nepremičnine, ki je predmet te pogodbe.

(2) Prodajalec bo pisno soglasje k obremenitvi nepremičnine izdal samo v naslednjih primerih:

1. če kupec najema kredit za poplačilo kredita, s katerim je nepremičnino, ki je predmet te pogodbe plačal deloma ali v celoti;
2. če kupec najema kredit za izplačilo deleža skupnega premoženja zakonskemu partnerju po pravnomočni sodbi sodišča ali izvršljivem notarskem zapisu sporazuma o razdelitvi skupnega premoženja;
3. če kupec sredstva, ki bi jih pridobil s kreditom, potrebuje za plačilo za zdravje in življenje nujnih zdravstvenih storitev.

(3) Kupec kot prosilec mora svoji vlogi priložiti dokazila za vse navedbe, na katere se v vlogi sklicuje. V primeru neustreznosti dokazil ga prodajalec lahko pozove k dopolnitvi vloge in predložitvi dodatnih oz. ustreznih dokazil. Prodajalec vlogo kupca reši v roku 30 dni od dneva prejema vloge s sklepom.

-----**Trinajsti člen**-----

(1) V primeru, da kupec brez pisnega soglasja prodajalca, odsvoji nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, pred potekom petih let od dneva sklenitve te pogodbe, torej v času trajanja prepovedi odtujitve in obremenitve, je kupec dolžan plačati prodajalcu Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, pogodbeno kazen za takšno kršitev. Višina pogodbene kazni je s to pogodbo določena kot razlika med ceno nepremičnine iz te prodajne pogodbe ter tržno ceno, za katero je kupec nepremičnino prodal in kot bo ta razvidna iz nove prodajne pogodbe oziroma kot jo bo v primeru dvoma o vsebini pogodbe določil zapriseženi sodni cenilec gradbene stroke. Tako določena pogodbena kazen se poviša za 10 % ugotovljene razlike. Stroške cenilca iz prejšnjega odstavka v celoti krije kupec, ki je odsvojil nepremičnino brez soglasja prodajalca.

(2) V primeru, da bo kupec brez pisnega soglasja prodajalca, nepremičnino, ki je predmet te pogodbe pred potekom petih let od dneva sklenitve te pogodbe, torej v času trajanja prepovedi odtujitve in obremenitve, obremenil, je kupec dolžan plačati prodajalcu Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, pogodbeno kazen za takšno kršitev. Višina pogodbene kazni v primeru navedene kršitve znaša 10% pogodbene cene po tej pogodbi.

PREDKUPNA PRAVICA PRODAJALCA

-----**Štirinajsti člen**-----

(1) Prodajalec si, skladno z določilom 6. odstavka III. točke razpisa 2007, skladno z določili dodatka k splošnim pogojem prodaje ter skladno s 511. členom Obligacijskega zakonika, pridržuje predkupno pravico na stanovanju, ki je predmet te pogodbe, in sicer za dobo pet let, od dneva sklenitve te prodajne pogodbe.

(2) Kupec «KUime» «KUpriimek», «KUulica», «KUpostnaStevilka» «KUnazivPoste», EMŠO «KUemso», s podpisom te pogodbe izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini stanovanje z oznako «SToznaka» («VLsifraStanovanja»), z ident. št. ____, shramba v kleti objekta z oznako «STshrambaOznaka», z ident. št. ____, parkirno mesto v kleti objekta z oznako «STparkirnoMesto», z ident. št. ____ v večstanovanjski stavbi na naslovu Ulica Veljka Vlahovića 62, 64, 66, Maribor, ki stoji na parc. št. 776/5 k.o. Pobrežje vknjiži predkupna pravica v korist in na ime:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad, Poljanska cesta št. 31,
Ljubljana, matična številka 5539153
in sicer za dobo 10 let od dneva sklenitve te pogodbe

(3) Kupec se zavezuje ob izročitvi zemljiškoknjižnega dovolila iz osmega člena te pogodbe overiti svoj podpis na tej pogodbi in notarsko overiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo vpisa predkupne pravice v korist prodajalca, vse na stroške prodajalca.

REŠEVANJE SPOROV

-----Petnajsti člen-----

Pogodbeni stranki bosta nesoglasja, izhajajoča iz te pogodbe, reševali sporazumno. V primeru, da jih sporazumno ne bosta mogli rešiti, s podpisom te pogodbe za krajevno pristojno določata stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

KONČNE DOLOČBE

-----Šestnajsti člen-----

(1) Kupec potrjuje, da mu je prodajalec izročil notarsko overjeni prepis notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje opr. št. SV 1/08 ter da splošni pogoji prodaje predstavljajo sestavni del prodajne pogodbe, skladno s 3. odstavkom 8. člena ZVKSES.

(2) Prodajni pogodbi so priložene še naslednje listine:

- skica nepremičnin iz 2. člena te pogodbe,
- kopije osebnega dokumenta kupcev.

(3) Prodajna pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme dva izvoda. Original izvoda z notarsko overjenim podpisom prodajalca prejme kupec za potrebe zemljiške knjige, original izvoda z notarsko overjenim podpisom kupca pa prejme prodajalec.

Štev.:
Ljubljana,

KUPEC:
«KUime» «KUpriimek»

PRODAJALEC:
Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad
Primož Pirc, direktor

Priloge:

- splošni pogoji prodaje opr. št. SV 1/08,
- skica nepremičnine iz 2. člena te pogodbe,
- kopije osebnega dokumenta kupca.