

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o., Mestni trg 12, 3210 SLOVENSKE KONJICE,

ki jo zastopa Tomaž RIHTARŠIČ, direktor,

ID-DDV: SI21649405, MŠ: 5968526000

(v nadaljnjem besedilu: »prodajalec«),

in

_____, EMŠO: _____, davčna številka: _____,
stanujoč _____

(v nadaljnjem besedilu: »kupec«)

sklepata naslednjo:

PRODAJNO POGODBO

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec dejanski in zemljiškoknjižni lastnik do celote nepremičnine z IDznakom:
parcela 1115 231/2, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, (ID 4196382),
parcela 1115 231/4, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, (ID 4238121),
parcela 1115 231/5, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, (ID 2221960),
- da so parcele z ID znakom:
1115 231/2, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, (ID 4196382),
1115 231/4, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, (ID 4238121),
1115 231/5, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, (ID 2221960),
na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št.: 55/18 z dne 7.5.2018, obremenjene z vknjiženo nepravo stvarno služnostjo, in sicer služnostno pravico vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem kablovodu oziroma nizkonapetostnem hišnem priključku, v korist imetnika ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor, matična številka: 5231698000, kar je vpisano pod ID pravice / zaznambe 19477324, s tem, da ta pravica ni ovira za bremen prost prenos lastninske pravice na posameznih delih stavbe v korist kupcev,
- da prodajalec parcel z ID znakom:
1115 231/2, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, (ID 4196382),
1115 231/4, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, (ID 4238121),
1115 231/5, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, (ID 2221960),
ne bo nadalje obremenjeval, razen z ustanovitvijo služnostnih pravic dostopa zaradi izgraditve, obratovanja in vzdrževanja skupnih naprav objekta, ter z vpisom hipoteke, zaradi zavarovanja kredita, ki bo namenjen za izgraditev objekta, s tem, da se investitor izrecno zavezuje, da bo kupcu ob izstavitvi zemljiškoknjižnega dovolila, v skladu s temi splošnimi pogoji, izročil tudi izbrisno dovoljenje za izbris vknjižene hipoteke pri posameznemu delu stavbe, ki bo predmet prodajne pogodbe,
- da prodajalec na nepremičninah iz prve alineje tega člena, gradi nov večstanovanjski objekt na podlagi Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja št.: 2017/024 z dne 10.04.2018 in dopolnitev PGD dokumentacije št. 2017/024/01 z dne 04.09.2018, ki ga je izdelal AB object d.o.o. in je prodajalec za gradnjo pridobil gradbeno dovoljenje št.: 351-343/2018/12 (11263) z dne 25.10.2018, ki je postalo pravnomočno z dnem 3.11.2018,
- da je prodajalec pri notarki Katji Fink, Stanetova ulica 16, Celje, sprejel Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta na parceli, vpisani v zemljiški knjigi z ID znakom:

- 1115 231/2, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, parcela 231/2 (ID 4196382),
1115 231/4, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, parcela 231/4 (ID 4238121),
1115 231/5, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, parcela 231/5 (ID 2221960),
(v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji) skladno z določili 8. in 9. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, objavljenem v Uradnem listu RS, št. 18/2004 (v nadaljnjem besedilu: ZVKSES),
- da je iz splošnih pogojev prodaje razvidno, da prodajalec izkazuje lastninsko pravico na zemljišču, da je pridobil gradbeno dovoljenje in da izpolnjuje ostale pogoje za prodajo stanovanj določenih v ZVKSES,
- da za ureditev pogodbenih razmerij med pogodbenima strankama, ki niso posebej določena in zapisana v tej prodajni pogodbi, veljajo določbe splošnih pogojev in določbe ZVKSES.

PREDMET PRODAJE

2. člen

S to pogodbo prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnino:

- stanovanje z oznako _____, številka stanovanja _____ in parkirni prostor v večstanovanjski stavbi, stoječi na parc. št. 231/2, 231/4 in 231/5, vse k.o. 1115 Slovenske Konjice ter sorazmerni delež na skupnih delih in napravah ter funkcionalnem zemljišču.

Površina Nepremičnine, ki je predmet pogodbe obsega skupno: _____ m² stanovanjskih in pomožnih prostorov in parkirnega prostora od tega:

- predsoba: m²,
- kopalnica: m²,
- soba: m²,
- soba: m²,
- kabinet: m²,
- dnevni prostor s kuhinjo: m²,
- kletna shramba: m²
- loggia: m²,
- terasa: m²,
- parkirni prostor: m²

(v nadaljevanju: »nepremičnina«, ki je predmet te pogodbe).

3. člen

Na podlagi pisne vloge kupca za izvedbo določenih sprememb v stanovanjski enoti, za izvedbo katerih prodajalec izda pisno soglasje, lahko pride v stanovanjski enoti, ki je predmet prodaje iz prejšnjega člena, do določenih sprememb v razporeditvi posameznih prostorov in posledično temu do sprememb v sami kvadraturi posameznih prostorov.

Prodajalec in kupec sta soglasna, da bo prodajalec na podlagi pisnega naročila kupca izvedel določene, v skladu z zakonom možne spremembe v stanovanjski enoti, kupec pa bo izvedbo naročenih del dodatno plačal.

CENA

4. člen

Cena nepremičnine, ki je predmet pogodbe je sledeča:

Cena nepremičnine (brez DDV)..... EUR

Cena parkirnega prostora.....EUR

DDV 9,5% EUR

KUPNINA SKUPAJ..... EUR

(z besedo: EUR 00/100)

V primeru spremembe davčne zakonodaje se pogodbeni stranki obvežeta skleniti dodatek k prodajni pogodbi, v katerem bo obračunan DDV v skladu z veljavno zakonodajo in posledično temu tudi obračunana sprememba cene nepremičnine, ki je predmet prodaje.

PLAČILO KUPNINE

5. člen

Kupec se zavezuje, da bo aro in ostali del kupnine nakazoval na transakcijski račun prodajalca Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o.:

št.: SI56 0510 0801 4811 407 pri ABANKI d.d. ali

št.: SI56 6100 0000 5277 050 pri Delavski hranilnici d.d.,

sklic na št.: SI00 - _____, na naslednji način:

- (10% prodajne cene) _____ EUR prodajne cene, kot ara ob podpisu prodajne pogodbe,
 - _____ EUR kupnine, pred predajo stanovanja oziroma najkasneje do _____, ob izpolnitvi pogojev iz 4. odstavka 10. člena splošnih pogojev.
- Kupec bo prodajalcu predložil dokaz o izvršenem plačilu, v kolikor bo prodajalec to zahteval.
Kupec mora izvršiti plačila v skladu s to pogodbo, sicer se šteje, da je v zamudi s plačilom kupnine.
Vplačana ara v višini 10% prodajne cene nepremičnine se kupcu všteje v kupnino.

ZAMUDA S PLAČILOM KUPNINE

6. člen

V primeru, da kupec ne plača kupnine v rokih navedenih v prodajni pogodbi, ima prodajalec pravico zahtevati poleg glavnice, ki je zapadla v plačilo tudi plačilo zakonskih zamudnih obresti v skladu s splošnimi pogoji prodaje, za čas od dospelosti glavnice do plačila.

Če kupec zamudi s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca in kupec tudi v dodatnem roku enega meseca po prejemu opomina s strani prodajalca ne plača kupnine oz. posameznega obroka kupnine.

Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po drugem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are.

Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.

Znesek iz tretjega odstavka tega člena mora prodajalec kupcu vrniti v petnajstih dneh šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

IZROČITEV NEPREMIČNINE

7. člen

Prodajalec mora kupcu nepremičnino, ki je predmet prodaje izročiti do 31.08.2020. Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročitve nepremičnine po tej pogodbi, če so izpolnjeni vsi pogoji iz 12. člena splošnih pogojev prodaje in prodajalec kupcu v nadaljnjih 15 dneh torej najkasneje do 15.09.2020 omogoči, da prevzame nepremičnino.

Kupec bo nastopil posest kupljene nepremičnine z dnem njene izročitve.

S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja. Od prevzema nepremičnine dalje se zaveže kupec plačevati vsa davčna in druga javna bremena, povezana z lastništvom kupljene nepremičnine in sorazmerni del stroškov skupnih delov in naprav stavbe.

Če kupec v roku ne prevzame kupljene nepremičnine iz neutemeljenega razloga, se 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. Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne rabe nepremičnine temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine v skladu z 15. členom ZVKSES.

POGODBENA KAZEN ZA ZAMUDO Z IZROČITVIJO NEPREMIČNINE

8. člen

V zvezi z pogodbeno kaznijo za zamudo z izročitvijo nepremičnine, za kar veljajo določbe 13. člena splošnih pogojev prodaje, kupec in prodajalec omejita skupni znesek pogodbene kazni na največ 50 odstotkov kupnine.

ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

9. člen

Prodajalec mora v roku in pod pogoji, ki jih določajo splošni pogoji, na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine 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.

STROŠKI

10. člen

Stroške overitve pogodbe plača prodajalec.

Stroške vknjižbe lastninske pravice v korist kupca v zemljiško knjigo nosi kupec.

REŠEVANJE SPOROV

11. člen

Pogodbeni stranki bosta nesoglasja, izhajajoča iz te pogodbe, reševali sporazumno.

V primeru, da jih sporazumno ne bosta mogli rešiti je za njihovo reševanje pristojno stvarno pristojno sodišče v Slovenskih Konjicah.

12. člen

Prodajna pogodba je napisana v štirih izvodih od katerih prejme vsaka stranka po dva izvoda.

Original izvod z notarsko overjenim podpisom prodajalca prejme kupec za potrebe zemljiške knjige.

Številka:

Slovenske Konjice, dne _____

PRODAJALEC:

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.
Tomaž Rihtaršič, direktor

KUPEC:

PRILOGA (sestavni del pogodbe)

- - **notarski zapis** Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta na parceli, vpisani v zemljiški knjigi z ID znakom:

1115 231/2, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, parcela 231/2 (ID 4196382),
1115 231/4, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, parcela 231/4 (ID 4238121),
1115 231/5, katastrska občina 1115 Slovenske Konjice, parcela 231/5 (ID 2221960).

