

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

ki jo zastopa Tomaž RIHTARŠIČ, direktor,

ID za DDV in davčna številka: SI 21649405, matična številka: 5968526000

(v nadaljnjem besedilu: »prodajalec«), in

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

(v nadaljnjem besedilu: »kupec«)

sklepata naslednjo:

PRODAJNO POGODBO

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec dejanski in zemljiškoknjižni lastnik do celote nepremičnine z ID znakom: parcela 1107 553/222, katastrska občina 1107 Tepanje (ID 6256238),
- da je parcela z ID znakom: 1107 553/222, katastrska občina 1107 Tepanje (ID 6256238), obremenjena z nepravima stvarnima služnostnima pravicama:
 - na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št. 124/16 z dne 11.07.2016, je obremenjena s služnostno pravico vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem kablovodu oz. nizkonapetostnem 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 18095985,
 - na podlagi Pogodbe o služnostni pravici z dne 22.02.2022, je obremenjena s služnostno pravico gradnje, vožnje in hoje ob gradnji in vzdrževanju NN kablovoda iz TP Tepanje, 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 22519667, s tem, da navedeni služnostni pravici nista ovira za bremen prost prenos lastninske pravice na posameznih delih stavbe v korist kupcev,
- da je navedena parcela obremenjena s hipoteko v zavarovanje denarne terjatve v znesku 1.000.000,00 EUR z letno obrestno mero 4,00 % nominalno letno, z ostalimi stroški in pripadki, z rokom vračila 31.03.2024, z možnostjo odpoklica po Kreditni pogodbi, št. 20-52-52000677 in sporazumu o zavarovanju denarne terjatve ter ustanovitvi skupne hipoteke po 142. in 145. členu SPZ, opr. št. SV 57/2023, z dne 23.03.2023, notarja Marguč Uroša iz Slovenskih Konjic v korist DELAVSKE HRANILNICE d.d. LJUBLJANA naslov: Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana, matična številka: 5448557000, kar je vpisano pod ID pravice / zaznambe 23117916,
- da je upnica DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA, podala Izjavo o izbrisni nameri, z dne 03.05.2023, da bo po izvedenem etažiranju in vknjižbi posameznih delov stavb v zemljiški knjigi, zgrajenih med drugim tudi na parceli ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), posameznim kupcem izstavila izbrisno pobotnico za izbris hipoteke vpisane pod ID pravice / zaznambe 23117916 po delnem poplačilu obveznosti po Kreditni pogodbi št. 20-52-52000677 iz naslova prejetih kupnin od prodaje posameznih delov stavb in sicer po nakazilu 100% zneska kupnine za vsak prodan posamezni

del, ki morajo biti poravnane na poravnalni račun DELAVSKE HRANILNICE d.d. LJUBLJANA št. S156 61000-6100000062, sklic 00 20-52-52000677,

- da razen z zgoraj navedenimi obremenitvami nepremičnina ni obremenjena s stvarno pravnimi oziroma obligacijsko pravnimi zahtevki tretjih oseb,
- da prodajalec izjavlja, da nepremičnine:
ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), ne bo nadalje obremenjeval, razen z ustanovitvijo služnostnih pravic dostopa zaradi izgraditve, obratovanja in vzdrževanja skupnih naprav objekta, ter z morebitnim 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, tako, da bo posamezni del po prejemu kupnine bremen prost,
- da investitor STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o., gradi nov večstanovanjski objekt Blok 1, na delu navedene parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), kot je razvidno iz skice – seznam objektov (priloga 3.2 Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta blok 1 v stanovanjski soseski Tepanje, v nadaljevanju: splošni pogoji), na podlagi Projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo je pod številko 2021/018 septembra 2021 in oktobra 2021 (dopolnitev) izdelal AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 3A, 3000 Celje,
- da je za gradnjo stanovanjskega objekta investitor pridobil Gradbeno dovoljenje Upravne enote Slovenske Konjice št. 351-114/2022-6247-9 z dne 10.06.2022, ki je postalo pravnomočno z dnem 24.06.2022, ki je bilo spremenjeno z Odločbo Upravne enote Slovenske Konjice št. 351-10/2023-6247-6 z dne 16.01.2023, ki je postala pravnomočna 26.01.2023,
- 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 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), 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

1. člen

S to pogodbo prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnino:

- stanovanje z oznako _____, številka stanovanja _____ vključno z ložo, teraso balkonom ali atrijem, s pripadajočo kletjo/shrambo in pripadajočim nepokritim parkirnim mestom št. _____ v večstanovanjski stavbi, stoječi na parceli, vpisani v zemljiški knjigi z ID znakom 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) 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:

- hodnik z garderobo: m²,
- kopalnica: m²,
- spalnica: m²,

- soba: m²,
- jedilnica: m²,
- dnevni soba m²
- kuhinjo: m²,
- klet /shramba: m²
- loggia: m²,
- terasa: m²,

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

2. 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 pravočasnega pisnega naročila kupca izvedel določene možne spremembe v stanovanjski enoti, kupec pa bo izvedbo naročenih del dodatno plačal.

Spremembe v stanovanju so možne zgolj ob strinjanju prodajalca. Prodajalec ima pravico, da ne poda soglasja na željene spremembe brez navedbe razloga.

CENA

3. člen

Cena nepremičnine, ki je predmet pogodbe je sledeča:

Cena nepremičnine (brez DDV) 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

4. člen

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

št.: SI56 0400 1004 9305 671 pri Novi KBM d.d. ali

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

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

- 10 (deset) % prodajne cene v višini _____ EUR, kot ara ob podpisu prodajne pogodbe,
- preostali del kupnine pred predajo stanovanja oziroma najkasneje 15.4.2024, 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

5. 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

6. člen

Prodajalec mora kupcu nepremičnino, ki je predmet prodaje izročiti do 30. marec 2024. 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. aprila 2024 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

7. 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.

ZEMLIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

8. 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

9. člen

Stroške overitve pogodbe plača prodajalec.

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

REŠEVANJE SPOROV

10. 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.

11. 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:

V/Na _____, dne _____

Kupec:

Prodajalec:

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

- PRILOGA (sestavni del pogodbe):
 - Splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe-večstanovanjskega objekta blok 1 v stanovanjski soški Tepanje.