

## PRODAJNA POGODBA

»Vzorec prodajne pogodbe poslovnih prostorov/2018«,

ki jo dogovorita in skleneta:

### **Prodajalec:**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana,  
ki jo zastopa direktor Andrej Prebil  
Matična številka: 6339620000  
Davčna številka: SI 41251482

### **Kupec:**

\_\_\_\_\_

EMŠO/Matična številka: \_\_\_\_\_

Davčna številka: \_\_\_\_\_

Osebni dokument in št. (osebna izkaznica ali potni list): \_\_\_\_\_

Številka transakcijskega računa, naziv banke: \_\_\_\_\_

STANOVANJSKO POSLOVNI OBJEKTI KOMPLEKSA CELOVŠKI DVORI V LJUBLJANI

LJUBLJANA, k.o. Zgornja Šiška

## **1. člen (Ugotovitvene določbe)**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

1. da je prodajalec (DUTB) zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine:
  - z ID znakom del stavbe 1739-\_\_\_\_-\_\_\_\_, do celote (1/1);
2. da predstavlja nepremičnina iz prve alineje prejšnje točke tega člena shrambo kot posamezni etažni del stavbe, in je kot tak predmet prodaje po tej pogodbi, s čemer je kupec v celoti seznanjen;
3. da se za prodajo nepremičnine iz 1. točke tega člena ne uporabljajo splošni pogoji prodaje posameznih delov kompleksa Celovški dvori v Ljubljani, notarke Mete Zupančič, opr. št. SV 501/16 z dne 12.10.2016 (v nadaljevanju »splošni pogoji prodaje«), skladno s 7. odstavkom 8. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju »ZVKSES«);
4. da je nepremičnina iz 1. točke tega člena prosta vseh bremen;
5. da je bil kupcu pred sklenitvijo te pogodbe izročen tudi načrt shrambe (informativna komercialna skica), kot sestavni del te pogodbe;
6. da se nepremičnina prodaja brez priklopa na električno energijo, kar bo kupec uredil sam na lastne stroške;
7. da je kupčeva poslovna banka s sedežem v Sloveniji oz. EU (v nadaljevanju Potrjena poslovna banka v Sloveniji oz. EU), dne \_\_\_\_\_.2018 podala izjavo, v kateri je potrdila, da je s sklepom \_\_\_\_/\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_.2018 osebi \_\_\_\_\_ / družbi \_\_\_\_\_ odobrila namensko dolgoročno posojilo za nakup pogodbenega predmeta, ter da bo po podpisu sporazuma o zavarovanju denarne terjatve pri izbranem notarju, v roku \_\_\_\_ dni od podpisa te pogodbe nakazala znesek \_\_\_\_\_,00 EUR po tej pogodbi;
8. da ima prodajalec nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, v posesti.

## **2. člen (Predmet prodaje)**

Prodajalec po načelu »videno-kupljeno« proda, kupec pa kupi v stanju in za pripadajočo ceno, kot je razvidna iz prodajnega cenika DUTB, naslednji posamezni del stavbe z ID znakom 1739-\_\_\_\_\_, na naslovu \_\_\_\_\_, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju »pogodbeni predmet«), ki po podatkih spletnega prostorskega portala Ministrstva za okolje, Geodetske uprave RS, predstavlja:

- shrambo v \_\_\_\_ etaži, s skupno površino posameznega dela stavbe v izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, z ID znakom 1739-\_\_\_\_-\_\_\_\_\_.

Kupec izjavlja, da si je pogodbeni predmet podrobno ogledal ter je preučil vso s pogodbenim predmetom povezano dokumentacijo in relevantna dejstva (lastnosti objekta, v katerem se nahaja predmet prodaje, ter vse ostale okoliščine v zvezi z le-tem oz. gradnjo le-tega) ter je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem pogodbenega predmeta in je v zvezi s tem ter glede pravnih posledic nakupa pogodbenega predmeta, pridobil nasvet s svoje strani najetega strokovnjaka. Nadalje kupec izjavlja, da ima pogodbeni predmet vse potrebne in dogovorjene lastnosti ter ustreza nameravani rabi oz. namenu zaradi katerega ga kupec kupuje.

Glede na prej navedeno v tem členu se kupec odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno.

## **3. člen (Prodajna cena)**

Prodajna cena za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe, brez davka na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), znaša \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ 00/100 evrov).

Glede na trenutno veljavno davčno stopnjo DDV, znaša prodajna cena z DDV:

prodajna cena	_____	EUR
DDV 22 % na dan sklenitve pogodbe	_____	EUR
Prodajna cena z DDV	_____	EUR

(z besedo: \_\_\_\_\_ 00/100 evrov).

#### **4. člen (Ara)**

Kupec se zaveže v roku osmih dni od podpisa te prodajne pogodbe, v znamenje, da je ta pogodba sklenjena, plačati aro v višini 10 % prodajne cene z DDV iz 3. člena te pogodbe, in sicer na račun prodajalca, št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic na št.: 00-\_\_\_\_\_.

Ara se ne obrestuje.

Ta pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da kupec v roku iz prvega odstavka tega člena plača aro in prodajalcu predloži dokaz o plačilu, sicer se šteje, da ta pogodba ni sklenjena.

Ara iz prvega odstavka tega člena se všeteje v kupnino kot prvi obrok kupnine.

#### **5. člen (Plačilo kupnine)**

Kupec izjavlja, da bo plačal ostali del kupnine z DDV (pri tem se upošteva stopnja DDV v skladu z vsakokratno veljavno davčno stopnjo, ki na dan sklenitve te pogodbe znaša 22 %) iz 3. člena te pogodbe, najkasneje v roku 30 dni od popisa te pogodbe.

Kupec je dolžan kupnino, z vštetjem are iz predhodnega člena te pogodbe, z vključenim DDV plačati z nakazilom na račun prodajalca, odprt pri Unicredit banka Slovenija d.d., št.: SI56 2900 0005 1319 162, sklic na št.: 00-\_\_\_\_\_.

Plačilo kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev iz bančnega računa odprtega pri banki v Sloveniji (v nadaljevanju Potrjen bančni račun pri banki v Sloveniji),
- kupec z nakazilom sredstev iz svojega bančnega računa, ki je odprt pri banki s sedežem v EU (izvemši Ciper, Romunijo, Bolgarijo in Luksemburg) (v nadaljevanju Potrjen bančni račun pri banki v EU),
- kupčeva poslovna banka s sedežem v Sloveniji, v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja plačila kupnine (v nadaljevanju: Potrjena poslovna banka v Sloveniji),
- kupčeva poslovna banka s sedežem v EU (izvemši Ciper, Romunijo, Bolgarijo in Luksemburg), v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja plačila kupnine (v nadaljevanju: Potrjena poslovna banka v EU).

V primeru kakršnihkoli odstopanj od določil prejšnjega odstavka tega člena stopi pogodba v veljavo pod odložnim pogojem, da jo prodajalec pisno odobri v roku desetih (10) dni od dneva prejema kupnine.

Če prodajalec plačila kupnine glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena ne odobri, se kupnina vrne plačniku v nadaljnjem roku 3 dni in o tem obvesti kupca.

Ob vsakem nakazilu kupec navede sklicno številko. Ob prevzemu nepremičnine mora kupec prodajalcu izročiti originalna potrdila o plačilu kupnine.

Prodajalec se zavezuje, da bo izbranemu krajevno pristojnemu notarju, pri katerem bo razpisan narok za zavarovanje denarne terjatev z ustanovitvijo hipoteke, pred narokom izročil overjen izvornik prodajne pogodbe še pred plačilom celotne kupnine, z namenom, da bo notar pred plačilom kupnine predlagal vpis lastninske pravice v korist kupca ter vknjižbo hipoteke na predmetnih nepremičninah v zavarovanje kredita, pod pogojem, da bo kredit nakazan v skladu s tem členom pogodbe.

V kolikor bo kupec del kupnine poplačal z lastnimi sredstvi, se zavezuje ta del plačati pred narokom za nastanek hipoteke.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistveni sestavni del te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razdrta, če kupec kupnine ne plača v dogovorjenem roku. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zamudne obresti.

Prodajalec in kupec izrecno in nepreklicno soglašata, da v kolikor kupec zamudi s plačilom kupnine iz tega člena in zamuda s plačilom kupnine traja več kot en mesec ter se stranki posebej pisno ne dogovorita drugače, se šteje, da je prodajalec odstopil od pogodbe, ne da bi dal kupcu dodaten rok za plačilo. Kupec izjavlja, da je seznanjen z vsebino tega odstavka in so mu znane posledice, ki iz njega izvirajo, zato stranki soglašata, da posebna pisna izjava prodajalca o odstopu ni potrebna oziroma se le-tej odpovedujeta.

Plačilo kupnine je pogoj za izročitev notarsko overjenega izvornika te pogodbe kupcu.

Ko je ta prodajna pogodba podpisana, so morebitne spremembe dogovora o plačilu kupnine mogoče le na podlagi podpisanega dodatka k tej pogodbi.

## **6. člen (Izročitev nepremičnin)**

Prodajalec se zaveže pogodbeni predmet iz 2. člena te pogodbe izročiti kupcu najkasneje v roku 15 dni od poteka roka iz 1. odstavka 5. člena te pogodbe pod pogojem, da je kupec izpolnil vse obveznosti iz te pogodbe in eventualnih sklenjenih dodatkov.

Primopredaja bo opravljena na način, da bosta predstavnikta pogodbenih strank sklenila primopredajni zapisnik. Vsi riziki in stroški do prej opisane primopredaje so na strani prodajalca do izročitve, od izročitve naprej pa na strani kupca.

Kupec se zavezuje najkasneje v 30 dneh po opravljeni primopredaji pogodbenega predmeta in podpisu primopredajnega zapisnika iz 2. odstavka tega člena sporočiti pristojni občini, v kateri pogodbeni predmet leži, spremembo lastništva pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

## **7. člen (Zemljiškoknjižno dovolilo)**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, matična številka: 6339620000, izrecno in nepogojno dovoljuje na nepremičnini z ID znakom 1739-\_\_\_\_-\_\_\_\_, vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
**EMŠO/Matična številka:** \_\_\_\_\_,  
**do celote (1/1).**

## **8. člen (Stroški)**

Prodajalec se zavezuje plačati naslednje stroške v zvezi s to pogodbo:

- strošek notarske overitve podpisa na tej pogodbi.

Kupec se zavezuje plačati naslednje stroške v zvezi s to pogodbo:

- strošek zemljiškoknjižnega predloga in vknjižbe lastninske pravice po tej pogodbi,
- morebitne druge stroške s to pogodbo, ki v tem členu niso posebej opredeljeni.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da skladno z določili te pogodbe in vsemi samostojnimi dejanji (posegi, spremembami), kupec za vsa pretekla in bodoča vlaganja ob primeru razdrtja ali neveljavnosti te prodajne pogodbe z vsemi pripadajočimi dodatki, nima pravice do nobenih zahtevkov in povračil investicijskih stroškov.

#### **9. člen (Odgovornost za izpolnitev pogodbe)**

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista pogodbeni stranka, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, znesek glede na to, kolikor je posamezna stranka odgovorna, da do izpolnitve ni prišlo.

Prodajna pogodba se šteje za nično v primeru, da se po njenem podpisu izkaže povezava med subjektom, ki je bil lastnik pogodbenega predmeta preden je na njem pridobil lastninsko pravico prodajalec (t.i. pravne osebe in odgovorne osebe nekdanjih lastnikov ter z njimi povezane osebe), ter kupcem.

#### **10. člen (Protikorupcijska klavzula)**

Pogodbeni stranki izjavljata, da v katerikoli fazi sklepanja oz. izvajanja pogodbe nobena pogodbeni stranka ni in ne bo ponudila, dala ali obljubila kakršnekoli nedovoljene koristi (kot je npr. denar, darilo, spodbuda, nagrada, itd.) kateremukoli zaposlenemu ali članu organov vodenja in nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki, za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je ali bi bila lahko nasprotni pogodbeni stranki povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi kateremukoli zaposlenemu ter članu organov vodenja ali nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule je že sklenjena pogodba nična. V kolikor se pogodba še ni pričela uporabljati, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

Prodajalec lahko od pogodbe odstopi tudi v primeru, ko se pojavi utemeljen sum, da je bilo pred ali pri samem sklepanju te pogodbe, izvedbi te pogodbe ali v zvezi z njo poskušeno ali storjeno dejanje korupcije ali katerokoli drugo nezakonito dejanje, bodisi s strani oseb na strani prodajalca, ali z njim povezanih oseb, bodisi s strani kupca ali z njim povezanih oseb ali oseb, ki so bile ali so na kakršenkoli način povezane s tem poslom, tudi če niso podpisniki te pogodbe.

Stranki se strinjata, da bosta v celotnem času veljavnosti pogodbe ravnali skladno z veljavno verzijo pravil ICC (International Chamber of Commerce), ki se nanašajo na ravnanje in priporočila za boj proti izsiljevanju in podkupovanju pri mednarodnih poslovnih transakcijah, in da bosta zagotovili, da bodo tudi njihuni podizvajalci, zaposleni in zastopniki ravnali skladno z vsakokratno veljavno verzijo pravil ICC. Omenjena pravila so sestavni del te pogodbe, kot da bi bile v celoti napisane v njej.

Prodajalec je dolžan na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali na podlagi obvestila drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeti z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

## **11. člen (Zaupnost podatkov)**

Vse podatke iz te pogodbe, vključno z vsemi posrednimi in neposrednimi pisnimi in ustnimi podatki, kot tudi vse oblike elektronsko posredovanih ali shranjenih podatkov, njihovih kopij ali dvojnikov, in vsa pisna in ustna, posredna in neposredna dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezana s sklenitvijo in z izpolnjevanjem te pogodbe, bosta pogodbeni stranki varovali kot strogo zaupne in kot poslovno skrivnost.

Prav tako bosta pogodbeni stranki zagotovili, da ti podatki in ta dejanja, okoliščine in dejstva ne bodo na voljo tretjim osebam, ki niso stranke te pogodbe brez predhodne pisne privolitve. To velja tudi za vse morebitne singularne in univerzalne pravne naslednike katerekoli pogodbene stranke.

Ne glede na določila prejšnjih odstavkov tega člena lahko pogodbeni stranki razkrijeta podatke iz predmetne pogodbe in vsa dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezana s sklenitvijo in z izpolnjevanjem predmetne pogodbe, če jim to nalaga veljavni predpis, vendar le v obsegu normativno dovoljenega. Pred njihovim razkritjem mora o tem nemudoma takoj pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko.

Ne glede na določila tega člena, dovoljuje kupec prodajalcu, da javno objavi izvedbo prodaje nepremičnin, ki so predmet te pogodbe in identiteto kupca.

## **12. člen (Obveščanje)**

Pogodbeni stranki se zavezujeta o vseh spremenjenih ali novih okoliščin, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

## **13. člen (Končne določbe)**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da prodajalec v primeru nesoglasja v zvezi z morebitnimi napakami na predmetu prodaje, pridobi mnenje skrbnika nepremičnin pri prodajalcu, h kateremu poda kupec tudi svoje soglasje. V tem primeru je takšno mnenje zavezujoče za obe pogodbeni stranki.

V kolikor kupec nasprotuje mnenju iz prejšnjega odstavka tega člena, lahko predlaga imenovanje neodvisnega sodnega izvedenca gradbene stroke pri Ministrstvu za pravosodje, ki ga izbereta obe pogodbeni stranki in katerega izvedeniško mnenje je zavezujoče za obe pogodbeni stranki, pri čemer se lahko stranki, glede na zahtevnost odprave napak, s pisnim dogovorom sporazumeta o podaljšanju roka iz 6. člena te pogodbe.

## **14. člen**

Morebitne spremembe te pogodbe bosta pogodbeni stranki dogovorili s pisnim dodatkom k tej pogodbi.

Prodajalec in kupec se zavezujeta, da bosta spore, nastale iz te pogodbe, reševala prvenstveno sama in sporazumno. Le v primeru, da se ne bosta mogla sporazumeti, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

## **15. člen**

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko je izpolnjen pogoj iz 3. odstavka 4. člena te pogodbe.

Ta pogodba je podpisana v treh izvodih, od katerih prodajalec prejme dva izvoda, kupec pa enega, po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa prodajalec v skladu z določbami 5. člena te pogodbe izroči notarju še notarsko overjeni izvod te pogodbe.

Ljubljana, \_\_\_\_\_

**Prodajalec:**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
Izvršni direktor  
Andrej Prebil

Ljubljana, \_\_\_\_\_

**Kupec:**

\_\_\_\_\_

Sestavil Jernej Kralj, univ. dipl. prav.