

PRODAJNA POGODBA

»Vzorec prodajne pogodbe/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

UVODNA UGOTOVITEV

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec (DUTB) zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin, navedenih v 1. točki 1. člena Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stanovanjsko poslovnih objektov kompleksa CELOVŠKI DVORI v Ljubljani, opr. št. SV 501/16 z dne 12.10.2016 (v nadaljevanju: splošni pogoji prodaje);
- da so nepremičnine iz prejšnje alineje tega člena proste vseh bremen;
- 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.

SESTAVNI DELI POGODBE

2. člen

1) Sestavni deli te pogodbe so:

1. splošni pogoji prodaje iz prve alineje 1. člena te pogodbe s prilogami;
2. načrt stanovanja (informativna komercialna skica);
3. Popis lastnosti iz 2. odstavka 8. člena splošnih pogojev prodaje.

2) Kupec s podpisom te pogodbe izjavlja, da so mu bile pred sklenitvijo te pogodbe izročene naslednje listine:

1. navodilo prodajalca o vpogledu fotokopije notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje na spletni strani prodajalca kot sestavnem delu te prodajne pogodbe;
2. načrt stanovanja iz 2. točke prvega odstavka tega člena;
3. Popis lastnosti iz 2. odstavka 8. člena splošnih pogojev prodaje.

PREDMET PRODAJE

3. člen

S to pogodbo prodajalec proda in kupec kupi naslednje posamezne dele stavbe z ID znakom 1739-_____, na naslovu _____, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: nepremičnine), ki po podatkih spletnega prostorskega portala Ministrstva za okolje, Geodetske uprave RS, predstavljajo:

- stanovanje v ___ etaži, s skupno površino posameznega dela stavbe v izmeri _____ m², pri čemer je površina določena kot neto tlorisna površina, to je bruto površina z odbitkom površin pod nosilnimi in brez odbitkov površin pod predelnimi stenami, z ID znakom 1739-_____-____,
- shramba v ___ etaži, v izmeri _____ m², z ID znakom 1739-_____-____,
- parkirno mesto v ___ etaži, v izmeri _____ m², z ID znakom 1739-_____-____ in
- parkirno mesto v ___ etaži, v izmeri _____ m², z ID znakom 1739-_____-____.

Kupec kupuje nepremičnine v stanju in za pripadajočo ceno, kot je razvidna iz prilog splošnih pogojev prodaje, vsebine Popisa lastnosti ter prodajnega cenika DUTB.

PRODAJNA CENA

4. člen

Prodajna cena za nepremičnine iz 3. 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 9,5 % na dan sklenitve pogodbe	_____	EUR
Prodajna cena z DDV	_____	EUR

(z besedo: _____ 00/100 evrov).

ARA

5. člen

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 4. 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 všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine.

PLAČILO KUPNINE

6. člen

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 9,5 %) iz 4. člena te pogodbe, najkasneje v roku 60 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.

V primeru zamude s plačilom kupnine iz prejšnjih odstavkov tega člena, je kupec dolžan plačati zakonske zamudne obresti v skladu z Zakonom o obrestni meri zamudnih 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.

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

IZROČITEV NEPREMIČNINE

7. člen

Prodajalec se zaveže nepremičnino iz 3. člena te pogodbe izročiti kupcu najkasneje v roku 15 dni od poteka roka iz 1. odstavka 6. člena te pogodbe pod pogojem, da je kupec izpolnil vse obveznosti iz te pogodbe in eventualnih sklenjenih dodatkov.

ZEMLJIŠKOKNJIOŽNO DOVOLJENJE

8. člen

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

_____, _____,
EMŠO/Matična številka: _____,
do celote (1/1).

PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

9. člen

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 njuni 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.

KONČNE DOLOČBE

10. člen

Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, skladno s 22. členom splošnih pogojev prodaje, sestavi in vloži na sodišče kupec na svoje stroške.

11. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da prodajalec v primeru nesoglasja v zvezi z morebitnimi napakami na predmetnih nepremičninah, 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 rokov iz 19. člena splošnih pogojev prodaje.

12. člen

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 določilo 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 prejšnjih odstavkov tega člena, dovoljuje kupec prodajalcu, da javno objavi izvedbo prodaje nepremičnin, ki so predmet te pogodbe in identiteto kupca.

13. 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.

14. člen

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko je izpolnjen pogoj iz 3. odstavka 5. 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, _____

Ljubljana, _____

Prodajalec:

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

Kupec:

Sestavil: Jernej Kralj univ. dipl. prav.