

KUPOPRODAJNA POGODBA
za stanovanje v večstanovanjskem objektu »B1« v soseski
»REZIDENCA VODMAT«

sklenjena med

LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, matična št. 2239019000, davčna št. SI 79333532, ki jo zastopa direktor Marjan Lenarčič, univ.dipl.ing.geod.

(v nadaljevanju: **prodajalec**)

in

Ime in priimek, EMŠO:

Stanujoč:

Davčna št.:

e-pošta:, telefon:

(v nadaljevanju: **kupec**)

I. Uvodne ugotovitve

1. člen

1. Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:
 - 1.1 so izpolnjeni pogoji za sklenitev te prodajne pogodbe skladno z določili 1. točke in 2. točke 1. odst. 5. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 18/2004, v nadaljevanju ZVKSES), in sicer, da je prodajalec lastnik naslednjih nepremičnin: zemljišče parcela 420/5, 420/9, 420/11, 420/14, 420/16-del, 420/19, 421/2, 422/5, 422/10-del, 422/11, 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/20, 422/21, 422/22, 422/23, 422/24 in 422/25 vse k.o. Udmat, ki so navedene v gradbenem dovoljenju iz točke 1.3 te pogodbe, na katerih se bo izvajala gradnja večstanovanjskega objekta B1 v soseski »REZIDENCA VODMAT«,
 - 1.2 je prodajalec investitor gradnje večstanovanjske stavbe z oznako B1 v soseski »REZIDENCA VODMAT«,
 - 1.3 je Upravna enota Ljubljana, Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana, 13.3.2023 pod št. 351-2761/2022-24 izdala gradbeno dovoljenje za novogradnjo treh večstanovanjskih stavb na zemljišču s parcelnimi številkami 420/14, 420/16-del, 420/19, 420/5, 420/9, 420/11, 421/2, 422/5, 422/10-del, 422/11, 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/20, 422/21, 422/22, 422/23, 422/24 in 422/25 vse k.o. Udmat, ki je 30.3.2023 postalo pravnomočno,
 - 1.4 Splošni pogoji prodaje, ki so bili sprejeti dne 18.04.2023 v obliki notarskega zapisa pri notarju Jerneju Jeromnu iz Ljubljane, opr. št. SV 685/2023, so sestavni del te prodajne pogodbe (v nadaljevanju: Splošni pogoji prodaje),
 - 1.5 bo prodajalec z družbo VODMAT d.o.o., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, sklenil pogodbo o prenosu investitorstva in lastništva vseh zemljišč, na katerih se bo izvajala

- gradnja večstanovanjskega objekta B1 v soseski »REZIDENCA VODMAT« in za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje iz točke 1.3 tega člena,
- 1.6 bo družba VODMAT d.o.o., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, kot novi investitor, po prevzemu lastništva zemljišč in investitorstva od prodajalca sklenil dodatek k Splošnim pogojem prodaje, katerega bo izročila vsem kupcem, ki bodo Kupoprodajne podobe sklenili s trenutnim prodajalcem, družbo LIN NEPREMIČNINE, d.o.o., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, s čimer kupec s podpisom te pogodbe izrecno soglaša,
 - 1.7 bosta prodajalec kot stari investitor in družba VODMAT d.o.o., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, kot novi investitor sklenila anekse h kupoprodajnim pogodbam, s katerimi bodo obveznosti prodajalca v celoti prenesene na novo družbo VODMAT d.o.o., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, kupec pa se zavezuje skleniti aneks o prenosu obveznosti na novega investitorja,
 - 1.8 namerava investitor stanovanjsko sosesko »REZIDENCA VODMAT« graditi v več fazah,
 - 1.9 bo investitor in lastnik zemljišč, po končani gradnji celotne soseske, katero bodo sestavljale štiri večstanovanjske stavbe z garažami, spremenil pravni položaj vseh zemljišč in posameznih delov, ki bodo služili lastnikom vseh stanovanj, poslovnih prostorov, shramb in parkirišč, tako da bo sprejel akt o spremembi osnovnega pravnega položaja nepremičnin in bo takšna zemljišča in posamezne dele določil kot splošne skupne dele posameznih stavb v soseski,
 - 1.10 je kupec od prodajalca pridobil ponudbo za nakup stanovanja št. .../2023-VODMAT z dne in je zainteresiran za nakup stanovanja v večstanovanjskem objektu z oznako B1,
 - 1.11 prodajalec kupcu omogoča nakup predmetnega stanovanja v skladu z veljavnim zakonom ZVKSES,
 - 1.12 bo prodajalec po končani gradnji večstanovanjske stavbe z oznako B1 oblikoval etažno lastnino te stavbe,
 - 1.13 bo prodajalec po končani gradnji garažne stavbe ob objektih B1 in B2 v kataster stavb vpisal garažo posebej, kot samostojno stavbo,
 - 1.14 bo prodajalec sklenil z upravnikom Pogodbo o upravljanju in vzdrževanju stanovanjske soseske »REZIDENCA VODMAT«, kupec pa se zavezuje po prevzemu stanovanja prevzeti obveznosti iz podpisane pogodbe.

II. Predmet pogodbe

2. člen

- 2.1 Prodajalec proda, kupec pa v skladu z določili te pogodbe in Splošnih pogojev prodaje kupi:
 - 2.1.1 **stanovanje** s komercialno oznako **B1**-....., v neto tlorisni površini **m²**, z **balkonom** velikosti**m²** v večstanovanjski stavbi B1, ki vključuje **shrambo** z oznako **B1**-.... neto tlorisne površine ,.... **m²**, nahajajočo se v kletni etaži,
 - 2.1.2 **parkirno mesto** s komercialno oznako nahajajoče se v garažni stavbi (vse skupaj v nadaljevanju: predmetna nepremičnina),
 - 2.1.3 kupca kupujeta predmetno nepremičnino v deležu vsak do

- 2.2 Stanovanju iz točke 2.1.1 bo pripadal tudi ustrezen delež skupne lastnine na skupnih delih, prostorih, napravah in zemljišču stavbe z oznako B1, za katero bo vzpostavljena etažna lastnina.
- 2.3 Prav tako bo pripadal parkirnemu mestu iz točke 2.1.2 ustrezen delež skupne lastnine na skupnih delih, prostorih, napravah in zemljišču garažne stavbe, za katero bo vzpostavljena etažna lastnina.
- 2.4 Kupec je seznanjen in s podpisom pogodbe soglaša, da bo investitor in lastnik zemljišč, po končani gradnji soseke »REZIDENCA VODMAT«, katerega bodo sestavljale štiri večstanovanjske stavbe z garažami, spremenil pravni položaj vseh zemljišč in posameznih delov, ki bodo služili lastnikom vseh stanovanj, poslovnih prostorov, shramb in parkirišč, tako da bo sprejel akt o spremembi osnovnega pravnega položaja nepremičnin in bo takšna zemljišča in posamezne dele določil kot splošne skupne dele posameznih stavb.
- 2.5 Lega stanovanja, razpored posameznih prostorov in njihova izmera so razvidni iz komercialnega opisa z grafično prilogo in ponudbe prodajalca, ki so priloga tej pogodbi oziroma Splošnih pogojev prodaje.
- 2.6 Predmet prodaje niso spremembe finalizacije stanovanja na željo kupca. Glede stroškov za spremembe finalizacije stanovanja in sprememb PZI in PID projektov bo prodajalec kupcu izdal predračun. V kolikor kupec prodajalcu ne plača stroškov sprememb, prodajalec predloga kupca ne upošteva in iz tega naslova do kupca nima nobenih obveznosti. V vsakem primeru ima prodajalec polno diskrecijo glede predlaganih sprememb finalizacije stanovanja s strani kupca, tako da prodajalec lahko predlagane spremembe potrdi ali v celoti ali delno zavrne in v zvezi s tem do kupca ne nosi nobene odgovornosti ter kupec do prodajalca nima nobenih zahtevkov.
- 2.7 Izbor keramike, parketa, sanitarne opreme in armatur ter druge morebitne opreme stanovanja bo možen samo znotraj ponujenih možnosti s strani prodajalca.
- 2.8 Kupec je v roku, ki ga določi prodajalec, dolžan prodajalcu za željene spremembe finalizacije posredovati odgovarjajoče načrte in tehnične risbe v štirih tiskanih izvodih in v elektronski obliki v PDF formatu, ki jih prodajalec po svoji izključni izbiri upošteva, ko kupec potrdi ponudbo in jo pred izvedbo spremembe tudi plača, kot je navedeno v naslednjem odstavku tega člena. Za spremembo načrtov, njihovo točnost in ustreznost ter za oddajo načrtov v zahtevani obliki je v celoti odgovoren kupec. V kolikor kupec zamuja z roki za predložitev načrtov ali če načrti niso ustrezni, lahko prodajalec izvede vsa dela po prvotnem projektu, za čas nastale zamude pa se podaljša rok izročitve stanovanja.
- 2.9 Vrsta, obseg in kakovost del s strani kupca predlaganih sprememb oziroma dodatnega naročila v izvedbi stanovanja, ki jih prodajalec po svoji izključni izbiri in polni diskreciji potrdi, bodo opredeljeni v ponudbi za izvedbo del oz. predračunu prodajalca. Kupec je dolžan znesek po ponudbi oz. predračunu plačati v roku, ki bo določen v predračunu ali računu s strani prodajalca. V kolikor kupec zneska iz predračuna oz. računa ne poravnava, prodajalec predlaganih sprememb ne izvede in ne prevzema obveznosti do kupca iz tega naslova, kot npr. povračilo stroškov priprave predloga in projektov sprememb.
- 2.10 Vse tehnične spremembe so pogojene z odobritvijo nadzornika in projektanta, zato si prodajalec pridržuje pravico, da lahko v času gradnje pride do sprememb pri izvedbi naročenih sprememb finalizacije ali do neizvedbe določene dogovorjene spremembe finalizacije stanovanja. V tem primeru se stranki neizvedbo spremembe finalizacije ne

zaračuna in se upošteva ustrezno zmanjšanje oziroma vračilo že plačanega plačila po izdanem predračunu iz predhodne točke.

III. Kupnina

3. člen

3.1 Pogodbena cena za predmetne nepremičnine iz 2. člena te pogodbe znaša:

| | |
|--|---------------|
| Skupna cena stanovanja in shrambe brez DDV | € |
| Cena enega parkirnega mesta v garažni stavbi brez DDV | € |
| Skupna cena predmetnih nepremičnin brez DDV | € |
| DDV 9,5% | € |
| Skupna cena predmetnih nepremičnin z vključenim DDV |,00 € |

(z besedo:..... EUR in 00/100)

- 3.2 Dogovorjena cena iz prejšnjega odstavka je fiksna. Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni s tržnimi razmerami in sta na podlagi tržnih razmer dogovorili znesek kupnine ter se v zvezi s tem odpovedujeta pravici do uveljavljanja zahtevkov iz naslova spremenjenih okoliščin.
- 3.3 Pogodbeni stranki soglašata, da v primeru spremembe predpisane davčne stopnje DDV pred realizacijo predmetne prodajne pogodbe davek na dodano vrednost po spremenjeni davčni stopnji plača kupec. Upošteva se stopnja DDV v skladu z vsakokratno veljavno davčno stopnjo na dan izstavitve računa.
- 3.4 Pogodbeni stranki sta soglasni, da razlika med pogodbeno površino in dejansko površino, ki bi ali če bo nastala po dokončanju gradnje in ne presega $-/+3\%$ pogodbene vrednosti, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in ne vpliva na višino kupnine po tej pogodbi.
- 3.5 V dogovorjeni ceni niso zajete spremembe finalizacije stanovanja. Glede stroškov sprememb finalizacije in projektne dokumentacije bo prodajalec kupcu izdal predračun pripravljen na podlagi ponudbe za spremembe finalizacije predmetne nepremičnine. V kolikor kupec prodajalcu ne plača stroškov sprememb po pripravljenem predračunu, prodajalec predloga kupca ne upošteva in iz tega naslova do kupca nima nobenih obveznosti.

IV. Način plačila

4. člen

4.1 Kupec bo kupnino za predmetne nepremičnine iz 2. člena plačal na sledeč način:

- 4.1.1 ara v višini **10 %** kupnine v znesku €; ki se poravnava v roku 3 dni po sklenitvi kupoprodajne pogodbe,
- 4.1.2 drugi in zadnji del kupnine v višini **90 %**, to je v znesku €, v roku 15 dni pred predvidenim rokom izročitve in prevzema nepremičnine, ki je opredeljen v 6. členu pogodbe.
- 4.1.3 Kupec plača aro in preostalo kupnino na račun prodajalca odprt pri banki **BKS Bank AG – SI56 3500 1000 2421 129 Sklic SI00 180...2023**.
- 4.2 Ta pogodba je sklenjena pod pogojem, da kupec v roku iz prvega odstavka tega člena plača aro, sicer se šteje, da ta pogodba ni sklenjena.
- 4.3 Ara iz prvega odstavka tega člena se všteje v kupnino.
- 4.4 Če je kupec prodajalcu ali njegovemu posredniku v prodajnem postopku pred sklenitvijo te pogodbe za nakup predmeta prodaje po tej pogodbi nakazal varščino, bo prodajalec oz. njegov posrednik ta znesek varščine v skladu s splošnimi pogoji prodaje v imenu in za račun kupca nakazal na TRR iz točke 4.1.3, kar se bo štelo kot plačilo dela are. V takšnem primeru je kupec dolžan plačati še znesek do polnega zneska are v roku iz točke 4.1.1, tako da skupen znesek predhodno plačane varščine in plačila iz tega odstavka predstavlja aro v višini 10 % kupnine.
- 4.5 Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo prodajalec predmetno pogodbo skupaj z ustreznim overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom za vpis lastninske pravice na nepremičninah na ime kupca, ki ga bo prodajalec izdal takoj, ko bodo določeni in pravno oblikovani posamezni deli zgradbe v skladu z etažnim načrtom, deponiral pri notarju Jerneju Jeromnu iz Ljubljane. Notar bo kupcu predmetno pogodbo in ZK dovolilo izročil na podlagi predložitve potrdila o plačilu celotne kupnine v skladu s to pogodbo oziroma po nalogu prodajalca.
- 4.6 Če kupec predmetno stanovanje kupi s hipotekarnim kreditom banke, prodajalec dovoljuje, da notar, ki sestavi hipotekarni sporazum, takoj po sklenitvi tega sporazuma in po prejemu izjave banke, ki daje hipotekarno posojilo, da bo prodajalcu poplačala kupnino po tej pogodbi v imenu kupca, v zemljiško knjigo vloži predlog za vpis lastninske pravice na kupca in predlog za vpis hipoteke. Prodajalec se obveže, da bo za namen vpisa lastninske pravice, notarju izročil kupoprodajno pogodbo z overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom.
- 4.7 Skladno s 15. členom ZVKSES ima kupec v primeru, če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, pravico zadržati plačilo pet odstotkov kupnine do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine. Kupec svojo pravico iz tega odstavka uveljavi tako, da zadržani znesek najkasneje v roku 3 (treh) delovnih dni po izvedbi oglada na svoje stroške deponira pri notarju Jerneju Jeromnu.

V. Zamuda kupca s plačilom kupnine

5. člen

- 5.1 Če bo kupec zamudil s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu, poleg glavnice, plačati tudi zakonske zamudne obresti za čas od dospelosti posameznega obroka kupnine do dneva plačila.
- 5.2 V primeru ko kupec zamudi s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine za več kot mesec dni, lahko prodajalec s pisno izjavo, poslano priporočeno na naslov

kupca, naveden v tej pogodbi ali na drug naslov kupca, ki ga je ta pravočasno sporočil prodajalcu, odstopi od pogodbe, ne da bi kupcu dal dodatni rok za plačilo kupnine oziroma zapadlega obroka. Odstop od pogodbe prične veljati z dnem kupčevega prejema prodajalčeve izjave o odstopu. Če je pogodbeni stranka izjavo oziroma obvestilo poslala na naslov iz prejšnjega stavka s priporočeno pošto pošiljko in če na tem naslovu dostave pošiljke ni mogoče opraviti, ker je naslovnik na tem naslovu neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame, se šteje, da je druga pogodbeni stranka (naslovnik) obvestilo prejela z dnem, ko je bila izjava oziroma obvestilo oddano na pošto. Če kupec plača zamujeni obrok kupnine z obrestmi prej oziroma istega dne, ko je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu, prodajalčeva izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

- 5.3 Če prodajalec odstopi od pogodbe iz razloga navedenega v drugem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku zneska obroka plačane kupnine, zmanjšan za znesek are, ki jo prodajalec zadrži.
- 5.4 Najkasneje v osmih dneh po plačilu celotnega zneska kupnine oziroma zadnjega obroka kupnine prodajalec izstavi kupcu pisno potrdilo, s katerim potrdi, da je kupnina v celoti plačana (potrdilo o plačilu kupnine).

VI. Roki in izročitev nepremičnine

6. člen

- 6.1 Prodajalec datum izročitve opredeljuje tako, da se kot primarni rok izročitve določi 31.05.2025, pri čemer si pridržuje pravico, da lahko rok za izročitev podaljša dvakrat, vsakič za dva meseca, in sicer tako, da je sekundarni rok izročitve 31.07.2025 in končni datum izročitve 30.09.2025.
- 6.2 Prodajalec lahko primarni in sekundarni rok za izročitev podaljša zaradi dogodkov na njegovi strani, kot so zamude izvajalcev in iz drugih razlogov, zaradi katerih prodajalec ne more izročiti nepremičnine. Prodajalec o podaljšanju primarnega in sekundarnega roka obvesti kupca najkasneje 30 dni pred predvidenim rokom izročitve. Za pravilno vročitev obvestila o podaljšanju roka se šteje elektronsko sporočilo prodajalca poslano kupcu na elektronski naslov, ki se šteje vročeno na isti dan, kot je poslano.
- 6.3 Prodajalec se zavezuje kupcu izročiti nepremičnino ob plačilu celotne kupnine skladno s Splošnimi pogoji prodaje oziroma v roku (15) dni od plačila zadnjega, končnega obroka kupnine.
- 6.4 Prodajalec zagotavlja kupcu izročitev nepremičnine in vknjižbo lastninske pravice na njej vseh bremen prosto, kar ne velja za služnosti, ki so vpisane zaradi gradnje komunalnih vodov.
- 6.5 Kupec od dneva prevzema nepremičnine v posest dalje prevzema tudi vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz lastninske pravice na predmetu prodaje in se obvezuje od tega dne dalje plačevati vse davke in druge javne dajatve, ki bodo bremenile predmet pogodbe.
- 6.6 Kupec je dolžan prevzeti predmet te pogodbe najkasneje v roku iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu zaračuna obratovalne in vse druge stroške, ki jih je ali bi jih imel z nepremičnino zaradi kupčeve zamude.

- 6.7 Če kupec v roku ne prevzame 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 nepremičnine ter riziko protipravne zasedbe nepremičnine.

VII. Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine

7. člen

- 7.1 Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine v posest v skladu z določili prvega in drugega odstavka 6. člena te pogodbe, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude od dneva plačila celotne kupnine za celotno obdobje trajanja zamude, vendar največ do zneska 50 % kupnine.
- 7.2 Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal vseh zapadlih obrokov kupnine, upoštevajoč upravičena zadržanja skladno z ZVKSES.

VIII. Način prevzema nepremičnine

8. člen

- 8.1 Na podlagi pisnega poziva prodajalca, ki je lahko poslan na elektronski naslov kupca, mora kupec najmanj 15 dni pred prevzemom nepremičnine opraviti predhodni pregled nepremičnine. Ob pregledu prodajalec in kupec sestavita zapisnik, v katerem so zapisane morebitne napake, ki jih je prodajalec dolžan odpraviti do prevzema nepremičnine. V primeru, da kupec uveljavlja pravico do zadržanja 5% kupnine zaradi napak ugotovljenih na pregledu stanovanja, se kupec in prodajalec dogovorita za ponovni pregled nepremičnine, ki se opravi najmanj 3 dni pred prevzemom nepremičnine. Prodajalec se zavezuje napake odpraviti skladno s pravili stroke.
- 8.2 Kupec se mora udeležiti prevzema nepremičnine najkasneje v roku 15 dni po pozivu. O izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavi prodajalec primopredajni zapisnik, ki med drugim vsebuje tudi:
- opis stanja nepremičnine, ugotovitev ali ustreza lastnostim, določenim s to pogodbo,
 - izjavo kupca, da prevzema predmetno nepremičnino oziroma navedbo razlogov, zaradi katerih prevzem odklanja,
 - morebitno navedbo del, ki jih je potrebno dokončati ali izvesti ponovno (popraviti) in rok za izvedbo,
 - izjavo kupca, da je prevzel kopijo uporabnega dela, etažni načrt za nepremičnino, certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti ter projekte izvedenih del,
 - morebitno izjavo kupca, da uveljavlja pogodbeno kazen zaradi zamude pri izročitvi in izjavo, da je bil o tej pravici poučen.
- 8.3 Po podpisu primopredajnega zapisnika prodajalec ne odgovarja za očitne napake, ki jih je kupec zaznal kasneje. Po izročitvi se kupec odpoveduje katerikoli jamčevalnim zahtevkom iz naslova očitnih napak.

- 8.4 Prodajalec mora morebitne nepravilnosti, na katere ob prevzemu upravičeno opozori kupec in jih stranki navedeta v zapisniku, odpraviti najkasneje v roku 30 dni.
- 8.5 Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec določil za dan prevzema nepremičnine, prevzel nepremičnino tudi, če se izročitev ne izvede, če:
- se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na vabilo na prevzem,
 - kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem.
- 8.6 Če se kupec ali njegov pooblaščenec ne udeleži izročitve nepremičnine, se šteje, da je kupec v prevzemni zamudi. Kupec mora prodajalcu povrniti vse stroške, ki so nastali v zvezi s posameznim delom stavbe, ki ga kupec ni prevzel ter vse stroške v zvezi s hrambo stvari, ki se ob izročitvi kupcu izročijo.
- 8.7 Z dnem izročitve oziroma z dnem, ki je določen za izročitev, preide nevarnost za uničenje ali poškodovanje na kupca. Z dnem izročitve pridobi kupec pravico, da posamezen del uporablja in ga s tem dnem bremenijo vsi stroški in vse obveznosti v zvezi z uporabo posameznega dela in skupnih delov stavbe.

IX. Garancija

9. člen

- 9.1 Garancijski rok za solidnost gradnje je 10 let, za kakovost izvedenih del pa 2 leti.
- 9.2 Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.
- 9.3 Garancija se ne nanaša na potrošni material.
- 9.4 Garancijski rok začne teči od dneva primopredaje nepremičnine.
- 9.5 Kupec je dolžan upoštevati vsa navodila glede uporabe stanovanja in naprav ter uporabljati stanovanje kot dober gospodar.
- 9.6 Prodajalec bo za zavarovanje svojih obveznosti iz naslova odprave napak na nepremičnini, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (skrite napake), v skladu z ZVKSES in Splošnimi pogoji prodaje, pri notarju Jerneju Jeromnu deponiral bančno garancijo veljavno do 26 mesecev od prevzema skupnih delov stavbe.
- 9.7 Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje, skladno z 662. členom Obligacijskega zakonika in določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), če se te pokažejo v (10) desetih letih od prevzema nepremičnine.

X. Lastninska pravica in zemljiškoknjižno dovolilo

10. člen

- 10.1 Pogodbene stranki ugotavljata, da v času sklepanja predmetne pogodbe, gradnja večstanovanjskega in garažnega objekta še ni končana, zato še ne more biti izdelan akt o oblikovanju etažne lastnine, prav tako posamezni deli stavbe še ne morejo biti vpisani v zemljiško knjigo, sta pa že izdelana predhodna etažna elaborata za večstanovanjsko stavbo B1 in garažno stavbo ob objektih B1 in B2, ki ju je izdelal Ljubljanski urbanistični

zavod Ljubljana, d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, in zanj Vito Križman (Geo0299),

- 10.2 Prodajalec se zavezuje, da bo takoj, ko bodo izpolnjeni pogoji za to, najkasneje pa do izvedbe primopredaje predmetne nepremičnine, notarju iz 4.5 člena te pogodbe izročil notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim bo kupec lahko vknjižil lastninsko pravico na predmetni nepremičnini.
- 10.3 Vsaka pogodbeni stranka lahko na stroške kupca predlaga vknjižbo lastninske pravice na ime kupca na posameznem delu stavbe skladno s to prodajno pogodbo in notarsko overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom.

XI. Ureditev razmerij med etažnimi lastniki

11. člen

- 11.1 Kupec se obvezuje podpisati pogodbo o medsebojnih razmerjih z ostalimi etažnimi lastniki ter jo spoštovati, upoštevajoč vsakokratno veljavno zakonodajo in pogodbo o upravljanju in vzdrževanju objekta s podjetjem, registriranim za ta dela, ki ga bo izbral prodajalec, oz. se zavezuje spoštovati takšno pogodbo v celoti (vstop v pravno razmerje z upravnikom namesto prodajalca).
- 11.2 Vsakokratni lastnik nepremičnine je dolžan omogočiti dostop do skupnih naprav, delov in prostorov objekta in do komunalnih naprav za vzdrževanje le-teh in za odpravo pomanjkljivosti.
- 11.3 Kupec nosi stroške uporabe in vzdrževanja skupnih delov v sorazmerju s pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih, prostorih, objektih in napravah stavbe ter na zemljišču, na katerem stavba stoji, oziroma v skladu s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13 in 52/22).

XII. Posebne določbe

12. člen

- 12.1 Prodajalec si pridržuje pravico obremeniti katerokoli zemljišče ali skupni del stavbe B1 in garažne stavbe s služnostjo za potrebe izvedbe in vzdrževanja komunalne infrastrukture za gradnjo soseke, kupec pa se zavezuje, da bo podpisal zemljiškoknjižno dovolilo za vpis te pravice.
- 12.2 Prodajalec si prav tako pridržuje pravico obremeniti katerokoli zemljišče in katerikoli skupni del večstanovanjskih stavb in garažne stavbe s pravico graditi za potrebe izgradnje vseh nadaljnjih faz soseke »REZIDENCA VODMAT«. Kupec predmetne nepremičnine pa soglaša s pridržano pravico in se zavezuje, da bo v primeru zahteve s strani prodajalca podpisal pogodbo o ustanovitvi služnosti oziroma druge stvarne pravice, ki šteje kot pravica graditi, in da bo podpisal zemljiškoknjižno dovolilo za vpis takšne pravice na kateremkoli zemljišču ali kateremkoli skupnem delu večstanovanjskih stavb in garažne stavbe.
- 12.3 Hkrati kupec daje izrecno in nepreklicno soglasje za gradnjo večstanovanjskih in garažnih stavb v soseki »REZIDENCA VODMAT« ter za izvedbo vseh z gradnjo povezanih opravil

ter izjavlja, da bo v primeru, da bo to potrebno, za gradnjo prodajalcu izdal še posebno pisno soglasje, pri čemer se s podpisom te pogodbe odpoveduje zahtevkom zoper prodajalca iz naslova motenja posesti, hrupa, prahu in podobno.

- 12.4 Pogodbeni stranki ugotavljata, da se v objektu nahajajo deli stavb, do katerih je potrebno zagotoviti dostop za potrebe gradnje in vzdrževanja, zato kupec izjavlja, da bo v vsakem primeru vzdrževanja, če bo to potrebno, dovolil dostop do vzdrževanega dela. S podpisom te pogodbe se zavezuje podpisati pogodbo o ustanovitvi stvarne neodplačne služnosti za izvajanje vzdrževanja celotne stavbe ter njenih naprav in se obvezuje, da bo v primeru potrebe, za to podpisal tudi ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis v zemljiško knjigo.

XIII. Končne določbe

13. člen

- 13.1 Za vse pravice in obveznosti prodajalca in kupca, ki niso natančneje določene v tej pogodbi, veljajo določbe Splošnih pogojev prodaje. Z vsebino le teh je kupec seznanjen in njihovo vsebino sprejema, kar kupec potrjuje s podpisom te pogodbe.
- 13.2 Kupec s sklenitvijo te pogodbe dovoljuje, da osebne podatke, ki jih je dal ali posredoval prodajalcu v zvezi s to pogodbo, prodajalec do preklica tega dovoljenja zbira, obdeluje in hrani za namene prodaje in oblikovanja in vknjižbe etažne lastnine. Prodajalec bo osebne podatke hranil le toliko časa, dokler bo to potrebno za doseg namena, zaradi katerega se bodo obdelovali, vendar največ 20 let po poteku leta, na katerega se dokumentacija nanaša. Po izpolnitvi namena obdelave bo prodajalec osebne podatke izbrisal, uničil ali anonimiziral. Kupec ima pravico zahtevati dostop do osebnih podatkov, popravek, dopolnitve, prenos (v kolikor je tehnično izvedljivo), omejitev obdelave ali izbris osebnih podatkov skladno z relevantno zakonodajo.
- 13.3 Pogodbene stranke bodo vse morebitne spore reševale sporazumno, sicer pa je za morebitne spore pristojno sodišče v Ljubljani.
- 13.4 Ta pogodba je napisana v treh enakih izvodih, od katerih je eden za potrebe zemljiškoknjižnega postopka, po eden pa za vsako pogodbeno stranko.

Ljubljana, dne _____

Ljubljana, dne _____

PRODAJALEC:
LIN NEPREMIČNINE d.o.o.
Direktor
Marjan Lenarčič, univ.dipl.ing.geod.

KUPEC:

Pogodbo sestavil: Marko Pangerc, univ.dipl.prav.