

PRODAJNA POGODBA
št. PP-__-2023-1905-001

dogovorjena in sklenjena med

prodajalcem: **Slovenski državni holding, d.d.,**
 Mala ulica 5, 1000 Ljubljana,
 ki ga zastopata mag. Žiga Debeljak, predsednik uprave in Janez Tomšič, član uprave
 matična številka: 5727847000
 ID št. za DDV: SI 46130373

in

kupcem:

fizična oseba:

osebni dokument (osebna izkaznica ali potni list):

EMŠO: _____

davčna številka: _____

številka transakcijskega računa: _____, odprt pri banki

(Potrjen bančni račun)

pravna oseba:

ki jo zastopa _____

matična številka: _____, davčna številka/ ID št. za DDV: _____

številka transakcijskega računa: _____, odprt pri banki _____

(Potrjen bančni račun)

kakor sledi:

1. člen
(Ugotovitvene določbe)

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotovita:

1. da je prodajalec lastnik nepremičnine z ID znakom(-a, -i):
 - parcela 1725 2379 (ID 3446696), v izmeri 26 m²
 (v nadaljevanju **pogodbeni predmet**);
2. da pogodbeni predmet v naravi predstavlja pozidano zemljišče – pripadajoče dvorišče k starejšemu objektu in deloma parkirišče v izmeri 26 m²;
3. da je v zemljiški knjigi kot zemljiškknjižni lastnik pogodbenega predmeta še vedno vpisana Družba za upravljanje terjatev bank, d. d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, ki pa se je na podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 28. 10. 2022 kot prevzeta družba pripojila k prodajalcu po tej pogodbi kot prevzemni družbi. Prevzeta družba je zaradi izvedbe pripojitve prenehala, prevzemna družba pa je prevzela vso premoženje prevzete družbe, vključno z vsemi pravicami in obveznostmi;
4. da na dan sklenitve te pogodbe pri pogodbenemu predmetu ni vpisanih plomb oz. s pogodbenim predmetom ni povezana nobena zemljiškknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno;
5. da kupec kupuje pogodbeni predmet kot končni kupec;

6. **VARIANTA (uveljavljanje predkupne pravice):** da je _____ dne _____ izdal Izjavo, da sprejema ponudbo za odkup pogodbenega predmeta po ceni _____,00 EUR + pripadajoči davek, hkrati z Izjavo plačal celoten znesek kupnine za zgoraj navedeni pogodbeni predmet na račun prodajalca ter svoji izjavi priložil kopijo potrdila o plačilu kupnine;
7. da je pogodbeni predmet prost vseh bremen;
8. da je Mestna občina Ljubljana dne 7. 3. 2023 pod številko 3514-794/2023-2-ELG za pogodbeni predmet izdala Lokacijsko informacijo, iz katere izhaja, da gre za območje stavbnih zemljišč, na katerih obstaja predkupna pravica občine po Odloku o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana;
9. **VARIANTA (neueljavljanje predkupne pravice Občine):** da je Mestna občina Ljubljana dne _____ pod številko _____ izdala Izjavo, da ne sprejema ponudbe za odkup pogodbenega predmeta po ceni _____,00 EUR + pripadajoči davek / **VARIANTA:** da se Mestna občina Ljubljana v petnajstih (15) dneh od prejema ponudbe za odkup pogodbenega predmeta ni izjavila o ponudbi;
10. **VARIANTA (uveljavljanje predkupne pravice Občine):** da je Mestna občina Ljubljana dne _____ pod številko _____ izdala Izjavo, da sprejema ponudbo za odkup pogodbenega predmeta po ceni _____,00 EUR + pripadajoči davek, hkrati z Izjavo plačala celoten znesek kupnine za zgoraj navedeni pogodbeni predmet na račun prodajalca ter svoji izjavi priložila kopijo potrdila o plačilu kupnine;
11. da se pogodbeni predmet nahaja v v območju spomenika in vplivnega območja spomenika: Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana;
12. da je Mestna občina Ljubljana izdala izjavo št. _____ z dne _____, iz katere izhaja, da Mestna občina Ljubljana pri pogodbenem predmetu (ne) uveljavlja zakonite predkupne pravice po 62. členu Zakonu o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1C);
13. da je bil kupec kot najugodnejši ponudnik izbran na e-dražbi, za nakup nepremičnine – pozidano zemljišče v Ljubljani – SDH ID 1905-001, z dne _____ (v nadaljevanju »e- dražba«);
14. **VARIANTA (kredit):** da je kupčeva poslovna banka _____ s sedežem v Sloveniji oz. EU (v nadaljevanju Potrjena poslovna banka v Sloveniji oz. EU), dne _____.2023 podala izjavo, v kateri je potrdila, da je (**VARIANTA:** s sklepom __/__/z dne _____.2023) 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 v roku enega (1) delovnega dne po izvedenem hipotekarnem naroku nakazala znesek _____,00 EUR po tej pogodbi;
15. da si je kupec ob prisotnosti predstavnika prodajalca pogodbeni predmet ogledal pred sklenitvijo prodajne pogodbe;
16. da ima prodajalec pogodbeni predmet v posesti in da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta.

2. člen (Pogodbeni predmet)

Prodajalec po načelu »videno-kupljeno« proda, kupec pa kupi pogodbeni predmet, kot je opredeljen v 1. in 2. točki 1. člena te pogodbe.

Morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno – dogovorjeno površino in dejansko površino pogodbenega predmeta, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

Kupec izjavlja:

- da si je pogodbeni predmet podrobno ogledal ter je preučil vso s pogodbenim predmetom povezano dokumentacijo in relevantna dejstva (izrecno tudi parcelne meje in lastnosti pogodbenega predmeta ter vse ostale okoliščine v zvezi z njim oz. gradnjo pogodbenega predmeta);
- da je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem pogodbenega predmeta in je v zvezi s tem, izrecno tudi glede ugotovitev iz 1. člena te pogodbe ter pravnih posledic nakupa pogodbenega predmeta, pridobil nasvet s svoje strani najetega strokovnjaka;

- da ima pogodbeni predmet vse potrebne in dogovorjene lastnosti ter ustreza nameravani rabi oz. namenu zaradi katerega ga kupec kupuje;
- da se glede na prej navedeno kupec odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno tudi zahtevkom 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.

Dostop do pogodbenega predmeta poteka po delu nepremičnin z ID znaki: parcela 1725 2348 in parcela 1725 2349, katere lastniki do celote so vsakokratni lastniki stavbe z ID znakom 1725-593 ter parcela 1725 2363/1, katere lastnik do celote je Sredina, družba za nastanitvene in druge dejavnosti, d.o.o., Vošnjakova ulica 8, Ljubljana, pri čemer služnost dostopa po navedenih nepremičninah ni pravno urejena.

3. člen (Kupnina)

Pogodbeni stranki izjavljata, da poznata tržne razmere, ki zadevajo cene nepremičnin. Glede na prej navedeno sporazumno določata kupnino za pogodbeni predmet na ____,__ EUR (z besedo: _____ /100 evrov).

4. člen (Obdavčitev)

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerih so postavljeni ter da je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščen plačila davka na dodano vrednost in zapade plačilo davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2), ki se ga zaveže plačati kupec, skladno s 6. členom ZDPN-2).

5. člen VARIANTA (kupec ni predkupni upravičenec/proračunski uporabnik): (Ara)

V roku **treh (3) dni** od obojestranskega podpisa te pogodbe je v znamenje, da je ta pogodba sklenjena, kupec dolžan plačati prodajalcu ara v višini 10 % kupnine, to je _____ EUR, na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 __-2023-1905-001, namen nakazila »Plačilo are po pogodbi PP-__-2023-1905-001«, zato se šteje, da je ta pogodba sklenjena, ko je ara dana, sicer se šteje ta pogodba za razdrto.

Ara se ne obrestuje.

Plačana ara se všteje v izpolnitev obveznosti, in sicer se všteje v plačilo kupnine iz 3. člena te pogodbe.

Varščina v višini 500,00 EUR, ki je bila vplačana ob oddaji ponudbe kupca v postopku e-dražbe, se všteje v ara, tako da je kupec dolžan plačati v skladu s prvim odstavkom tega člena še znesek v višini _____ EUR.

6. člen (Plačilo kupnine)

1. VARIANTA (ara, brez kredita):

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini _____ EUR plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 __-2023-1905-001, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-__-2023-1905-001«, in sicer najpozneje v roku **šestdeset (60) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,

- kupec z nakazilom sredstev s svojega bančnega računa, ki ni odprt pri banki s sedežem v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v **desetih (10) delovnih dneh** od prejema kupnine kupca obvesti, da njegovo izpolnitev šteje za veljavno.

V kolikor prodajalec zavrne izpolnitev plačila kupnine, ki ni v skladu s prejšnjim odstavkom, vrne kupnino plačniku v nadaljnjem roku **treh (3) dni** in o tem obvesti kupca.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. 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 zakonske zamudne obresti.

Plačilo celotne kupnine in pridobitev potrdila o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe je pogoj za izročitev notarsko overjenega izvirnika te pogodbe kupcu.

2. VARIANTA (ara, kredit):

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini _____ EUR plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 __-2023-1905-001, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-__-2023-1905-001«, in sicer najpozneje v roku **šestdeset (60) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- kupec z nakazilom sredstev s svojega bančnega računa, ki ni odprt pri banki s sedežem v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja,
- kupčeva poslovna banka, ki nima sedeža v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja, v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja plačila kupnine.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v **desetih (10) delovnih dneh** od prejema kupnine kupca obvesti, da njegovo izpolnitev šteje za veljavno.

V kolikor prodajalec zavrne izpolnitev plačila kupnine, ki ni v skladu s prejšnjim odstavkom, vrne kupnino plačniku v nadaljnjem roku **tri (3) dni** in o tem obvesti kupca.

Ker se bo kupnina deloma po prodajni pogodbi plačevala s hipotekarnim kreditom Banke, se prodajalec zavezuje overjen izvornik pogodbe na zahtevo kupca ali hipotekarnega upnika izročiti v deponažo notarju, pri katerem se bo sklepal sporazum o zavarovanju terjatve, najkasneje en (1) dan pred hipotekarnim narokom.

Notar bo predlagal vpis lastninske pravice v imenu kupca kot predlagatelja še pred poplačilom zadnjega dela kupnine, ki bo poplačan iz kredita, nemudoma po tem:

- ko bo notarju predložena kreditna pogodba, iz katere bo razvidno, da je kupcu odobren kredit najmanj v višini še neplačanega dela kupnine in v kateri bo določeno, da bo zadnji še neplačani del kupnine nakazan neposredno na prodajalčev transakcijski račun št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic SI00 __-2023-1905-001, v roku **enega (1) delovnega dne** po izvedenem hipotekarnem naroku;
- ko bo med kupcem in Banko sklenjen sporazum o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu SPZ za zavarovanje kredita.

V kolikor bo kupec del kupnine poplačal z lastnimi sredstvi, del pa s posojilom, se zavezuje o višini lastnih sredstev obvestiti prodajalca najkasneje **pet (5) delovnih dni** pred narokom za nastanek hipoteke in ta lastna sredstva plačati najkasneje **tri (3) delovne dni** pred narokom za nastanek hipoteke.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. 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 zakonske zamudne obresti.

Plačilo are po tej pogodbi in pridobitev potrdila o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe je pogoj za overovitev te pogodbe ter izročitev notarsko overjenega izvirnika te pogodbe v hrambo pri notarju.

Deponiranje mora biti izvedeno tako, da v primeru, da notar do roka, določenega za deponiranje, ne prejme prej navedenih listin, pri njem shranjen notarsko overjen izvirnik te pogodbe vrne deponentu (prodajalcu).

3. VARIANTA (skrbniški račun notarja):

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini _____ EUR plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 __-2023-1905-001, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-__-2023-1905-001«, in sicer najpozneje v roku **šestdeset (60) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- kupec z nakazilom sredstev s svojega bančnega računa, ki ni odprt pri banki s sedežem v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v **desetih (10) delovnih dneh** od prejema kupnine kupca obvesti, da njegovo izpolnitev šteje za veljavno.

V kolikor prodajalec zavrne izpolnitev plačila kupnine, ki ni v skladu s prejšnjim odstavkom, vrne kupnino plačniku v nadaljnjem roku **treh (3) dni** in o tem obvesti kupca.

Kupec je na svojo željo in stroške obvestil prodajalca, da bo kupnino nakazal na skrbniški račun notarja. V tem primeru bo prodajalec deponiral to prodajno pogodbo s prilogami pri izbranem notarju. Pogoj za izročitev deponirane pogodbe s prilogami kupcu je veljavna izpolnitev plačila kupnine na način iz 2. odstavka tega člena.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. 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 zakonske zamudne obresti.

Plačilo celotne kupnine je pogoj za izročitev deponiranega notarsko overjenega izvirnika te pogodbe kupcu.

4. VARIANTA (notarska deponaža):

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini _____, _____ EUR plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 __-2023-1905-001, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-__-2023-1905-001«, in sicer najpozneje v roku **šestdeset (60) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,

- kupec z nakazilom sredstev s svojega bančnega računa, ki ni odprt pri banki s sedežem v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v **desetih (10) delovnih dneh** od prejema kupnine kupca obvesti, da njegovo izpolnitev šteje za veljavno.

V kolikor prodajalec zavrne izpolnitev plačila kupnine, ki ni v skladu s prejšnjim odstavkom, vrne kupnino plačniku v nadaljnjem roku **treh (3) dni** in o tem obvesti kupca.

Prodajalec se na željo in stroške kupca zavezuje notarsko overjen izvirnik te pogodbe izročiti v hrambo (deponirati) pri notarju _____ iz _____, skupaj z naročilom istemu notarju, da le-ta izroči pri njem shranjeno listino kupcu brez kakršnegakoli drugačnega pogoja, nemudoma po tem:

- ko mu kupec izroči izvirnike potrdil o izvršenih nakazilih iz Potrjenega bančnega računa, iz katerih izhaja, da je celotna kupnina po tej pogodbi plačana na transakcijski račun prodajalca v roku, kot je dogovorjeno v tem členu prodajne pogodbe oz. morebitnem dodatku in
- ko mu prodajalec izroči potrdilo, da je bila na prej zapisani transakcijski račun prodajalca nakazana celotna kupnina po tej pogodbi, v višini _____ EUR.

Prodajalec je dolžan izročiti potrdilo o plačilu celotne kupnine po tej pogodbi zgoraj navedenemu notarju v roku **treh (3) delovnih dni** od prejema celotne kupnine po tej pogodbi.

Deponiranje mora biti izvedeno tako, da v primeru, da notar do roka, določenega za deponiranje, ne prejme prej navedenih potrdil, pri njem shranjen notarsko overjen izvirnik te pogodbe vrne deponentu (prodajalcu).

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. 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 zakonske zamudne obresti.

Plačilo are po tej pogodbi in pridobitev potrdila o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe je pogoj za overovitev te pogodbe in izročitev notarsko overjenega izvirnika te pogodbe v hrambo pri notarju.

5. VARIANTA (kupec proračunski uporabnik, ko ni are):

Kupec se zavezuje celotno kupnino v znesku _____ EUR poravnati na podlagi predračuna prejetega s strani prodajalca, in sicer **trideseti (30) dan** od dne, ko kupec prejme obojestransko podpisano pogodbo, na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 ___-2023-1905-001, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-___-2023-1905-001«.

Prodajalec bo kupcu izstavil račun skladno z določili ZDDV-1, upošteva ustrezno davčno stopnjo in datum predaje nepremičnine kot datum obdavčljivega prometa, prek sistema e-računov.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- kupec z nakazilom sredstev s svojega bančnega računa, ki ni odprt pri banki s sedežem v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v **desetih (10) delovnih dneh** od prejema kupnine kupca obvesti, da njegovo izpolnitev šteje za veljavno.

V kolikor prodajalec zavrne izpolnitev plačila kupnine, ki ni v skladu s prejšnjim odstavkom, vrne kupnino plačniku v nadaljnjem roku **treh (3) dni** in o tem obvesti kupca.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. 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 zakonske zamudne obresti.

Plačilo celotne kupnine in pridobitev potrdila o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe je pogoj za izročitev notarsko overjenega izvornika te pogodbe kupcu.

6. **VARIANTA (kupec predkupni upravičenec, ko je že plačana kupnina):**

Kupec je (VARIANTA: celotno) kupnino v višini _____ EUR plačal na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 ____-2023-1905-001, in sicer v roku VARIANTA občina: **petnajst (15) dni** od dneva prejema ponudbe za nakup pogodbenega predmeta v skladu z drugim odstavkom 201. člena ZUreP-3.

Plačilo celotne kupnine in pridobitev potrdila o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe je pogoj za izročitev notarsko overjenega izvornika te pogodbe kupcu.

7. člen (Zemljiškknjižno dovolilo)

Slovenski državni holding, d.d., Mala ulica 5, 1000 Ljubljana, matična številka: 5727847000, izrecno in nepogojno dovoljuje na nepremičnini z ID znakom:

- parcela 1725 2379 (ID 3446696),

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

_____, _____
matična številka / EMŠO _____,
do celote (1/1). (VARIANTA: do deleža _/_.)

8. člen (Posest)

Pogodbene stranki sta sporazumni, da prodajalec izroči pogodbeni predmet kupcu v posest v **petnajstih (15) dneh** po veljavno izpolnjenem plačilu celotne kupnine. Primopredaja bo opravljena na način, da bosta predstavnik pogodbeneh strank sklenila primopredajni zapisnik.

Kupec se zavezuje da bo od dneva izročitve pogodbenega predmeta v posest dalje:

- nosil vse funkcionalne stroške za pogodbeni predmet (primeroma, vendar ne izključno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča) in
- nosil vse javne dajatve in druga bremena povezana s pogodbenim predmetom in
- vse rizike, ki izvirajo iz naslova lastništva pogodbenega predmeta.

Kupec nosi vse stroške povezane s spremembo imena pri pravnih oz. fizičnih osebah, ki izstavljajo račune za funkcionalne stroške, povezane s pogodbenim predmetom.

Kupec se zavezuje najkasneje v **tridesetih (30) dneh** po opravljeni primopredaji pogodbenega predmeta in podpisu primopredajnega zapisnika iz 1. odstavka tega člena sporočiti pristojni občini, v kateri pogodbeni predmet leži, spremembo lastništva pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

VARIANTA (kupec proračunski uporabnik): Na ta dan je prodajalec dolžan kupcu izročiti tudi overjen izvod pogodbe.

9. člen (Stroški)

Prodajalec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek notarske overitve te pogodbe.

Kupec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek davka od prometa nepremičnin skladno s 6. členom ZDPN-2,
- strošek vknjižbe izbrisa zastavnih pravic in drugih bremen,
- **VARIANTA (notarska deponaža pogodbe na željo kupca)**: strošek deponiranja te pogodbe pri notarju,
- **VARIANTA (deponaža kupnine)**: strošek deponiranja kupnine na skrbniškem računu notarja,
- strošek vknjižbe lastninske pravice po tej pogodbi,
- morebitne druge stroške s to pogodbo, ki v tem členu niso posebej opredeljeni (primeroma oz. ne izključno stroški dokončanja in legalizacije pogodbenega predmeta, priklopa na infrastrukturo, parcelacije, čiščenja, odstranjevanja ruševine in ureditve zemljišča).

Prodajalec se zaveže v zakonskem roku **petnajst (15) dni** od sklenitve te pogodbe pri pristojnemu finančnemu uradu vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin in v zakonskem roku prevzeti odločbo o odmeri davka. Kupec se zavezuje v zakonskem roku odmerjeni davek plačati. Nadalje se prodajalec zaveže, da bo pridobil potrdilo o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe in notarsko overil izvod pogodbe.

10. 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.

Ne glede na prejšnji odstavek tega člena se stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev pogodbenega predmeta odgovoren prodajalec in je pogodba razvezana, je kupec upravičen do vračila vseh plačil, ki jih je na podlagi te pogodbe prodajalcu že plačal (**VARIANTA (kupec ni predkupni upravičenec)**); vključno s plačanim zneskom are).

Ne glede na 1. odstavek tega člena se stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev pogodbenega predmeta odgovoren kupec, sme prodajalec:

- a) zahtevati izpolnitev pogodbe, v kolikor je to mogoče, in povrnitev škode (**VARIANTA (kupec ni predkupni upravičenec)**); prejeta aro pa všteti v odškodnino ali jo vrniti kupcu), ali;
- b) odstopiti od pogodbe (**VARIANTA (kupec ni predkupni upravičenec)**): in zadržati prejeta aro).

Nadalje sta pogodbeni stranki 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 oz. morebitnih stroškov v zvezi z dokončanjem oz. legalizacijo pogodbenega predmeta.

11. člen (Zagotovila in jamstva)

Prodajalec jamči kupcu na dan podpisa in na dan učinkovanja (razen če jamstvo navaja drug datum):

- (a) da je veljavno ustanovljena družba, ki obstaja po pravu, po katerem je ustanovljena;
- (b) da ima ustrezno sposobnost, da sklene to pogodbo in izvršuje pravice in obveznosti po njej;
- (c) da so bila izvedena vsa korporacijska dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko prodajalec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
- (d) da je dejanski in pravni lastnik pogodbenega predmeta;

- (e) da pogodbeni predmet ni bil s strani prodajalca ali njegovega pravnega prednika, v celoti ali delno, zastavljen, odstopljen, ali prenesen na kakršenkoli način in je prost vseh bremen, razen izrecno navedenih v tej pogodbi;
- (f) da mu je v procesu prodaje predstavil ter predal vse relevantne ter v danem trenutku prodajalcu znane informacije, ki se nanašajo na pogodbeni predmet ter bi lahko kakorkoli vplivale na legalizacijo, dokončanje gradnje ali ostale bodoče pravno formalne postopke kupca v zvezi z nepremičnino.

Kupec jamči prodajalcu na dan podpisa in na dan učinkovanja:

- (a) **VARIANTA pravna oseba:** da je veljavno ustanovljena družba, ki obstaja po pravu, po katerem je ustanovljena;
- (b) da ima ustrezno sposobnost, da sklene to pogodbo in izvršuje pravice in obveznosti po njej;
- (c) **VARIANTA pravna oseba:** da so bila izvedena vsa korporacijska dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko kupec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
- (d) da kupec ni prezadolžen, nelikviden ali kako drugače nezmožen poravnati svoje obveznosti ali insolventen po pravu katerekoli jurisdikcije;
- (e) da so kakršnakoli soglasja, odobritve, priglasitve ali druga dejanja katerekoli osebe ali pristojnega organa, ki so ali bi bile lahko potrebne v skladu z izvršitvijo te pogodbe s strani kupca in/ali izvedbo transakcije po tej pogodbi, pridobljena oziroma izvršena;
- (f) da ni v teku kakršenkoli postopek ali preiskava (in da po najboljšem vedenju kupca takšen postopek ali preiskava nista zagrožena) pred kakršnimkoli sodiščem, upravnim organom, tribunalom ali drugim organom ali agencijo, v katerem bi se zatrjevala neveljavnost te pogodbe ali bi se skušalo preprečiti sklenitev te pogodbe;
- (g) **VARIANTA pravna oseba:** da izvrševanje te pogodbe in izvrševanje pravic ter izpolnjevanje obveznosti kupca po tej pogodbi ne bo imelo za posledico kakršnekoli kršitve kupčevih notranjih aktov in drugih zakonov ali predpisov, ki urejajo delovanje kupca;
- (h) da ima finančna sredstva (**VARIANTA: kredit:** zagotovljen vir financiranja), da lahko izpolni svoje obveznosti po tej pogodbi;
- (i) da je končni kupec pogodbenega predmeta.

12. člen **(Protikorupcijska klavzula)**

Če pri pripravi in/ali sklepanju predmetne pogodbe kdo v imenu ali na račun ene pogodbene stranke predstavniku ali posredniku druge pogodbene stranke ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je pogodbeni stranki povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku pogodbene stranke, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku,

je pogodba nična.

13. člen **(Preprečevanje pranja denarja)**

Pogodbeni stranki se zavezujeta poslovati skladno z veljavnimi predpisi o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma. Pogodbeni stranki nadalje izrecno jamčita za zakonit izvor denarja, blaga in drugih predmetov, ki so predmet transakcij v okviru njunih finančnih in poslovnih aktivnosti.

14. 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 prvi odstavek tega člena lahko pogodbeni stranki razkrijeta podatke iz te pogodbe in dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezani s sklenitvijo in z izpolnjevanjem te pogodbe,

- (a) če jih je potrebno razkriti skladno z vsakokrat veljavno zakonodajo, skladno z zahtevo sodišča ali oblastvenih organov;
- (b) če so javno znani, razen če je to posledica kršitve pogodbe;
- (c) če je to dogovorjeno s pogodbo;
- (d) če se razkrijejo v sodnih postopkih, ki izvirajo iz ali so v zvezi s pogodbo ali z izpolnjevanjem obveznosti po pogodbi; in/ali
- (e) svojim revizorjem, zaposlenim ter pravnim in drugim strokovnim svetovalcem,

pri čemer mora kupec pred njihovim razkritjem o tem nemudoma takoj pisno obvestiti prodajalca.

VARIANTA (kredit): Določbi 1. in 2. stavka tega člena pogodbe ne veljata za Banko, pri kateri kupec pridobiva kreditna sredstva za plačilo kupnine po tej pogodbi.

17. člen

VARIANTA (fizične osebe): (Upravljanje z osebnimi podatki)

Kupec je izrecno seznanjen, da bo prodajalec kot upravljalec podatkov kupčeve osebne podatke (ime, priimek, številka osebne izkaznice ali potnega lista, naslov, EMŠO, davčna številka, številka transakcijskega računa (v nadaljevanju: Osebni Podatki)), pridobljene na podlagi te pogodbe, uporabljal in obdeloval za namen sklenitve in izvršitve te pogodbe, skladno s to pogodbo in relevantno zakonodajo.

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 (skladno z ZDDV-1). Po izpolnitvi namena obdelave bo prodajalec Osebne Podatke izbrisal, uničil ali anonimiziral.

Uporabniki podatkov pri prodajalcu so zaposleni v skladu z njihovimi pooblastili.

Kupec ima pravico zahtevati dostop do Osebnih Podatkov, popravek, dopolnitve, prenos (v kolikor je tehnično izvedljivo), omejitev obdelave ali izbris Osebnih Podatkov, pod pogoji določenimi s Splošno uredbo o varstvu podatkov št. 2016/679 z dne 27. 4. 2016 in skladno z relevantno zakonodajo. Kupec ima pravico tudi do vložitve pritožbe pri nadzornem organu, tj. Informacijskem pooblaščenцу Republike Slovenije, na naslovu Zaloška 59, 1000 Ljubljana, Slovenija, telefonska številka: 00 386 (0)1 230 97 30, elektronski naslov: gp.ip@ip-rs.si.

Pooblaščenca oseba za varstvo osebnih podatkov pri prodajalcu je dosegljiva na elektronskem naslovu: dpo@sdh.si.

18. člen

(Obveščanje)

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

19. člen

(Končne določbe)

VARIANTA (brez kredita): Zemljiškknjižni predlog za vpis lastninske pravice na pogodbenem predmetu lahko sestavi in vložiti na sodišče katerakoli pogodbeni stranka, zaveže pa se to storiti kupec na svoje stroške.

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani, razen če je za posamezno vrsto spora predpisana izključna pristojnost drugega sodišča.

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

Če bi bila ali bi postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbeno določila. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližja namenu in cilju te pogodbe in volji pogodbenih strank.

Tudi po izpolnitvi obveznosti iz te pogodbe še naprej veljajo obveznosti glede varovanja zaupnosti, protikorupcijska klavzula ter druga pravila obligacijskega prava, ki po svoji naravi preživijo izpolnitev pogodbe.

20. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko je izpolnjen pogoj iz 1. odstavka 5. člena te pogodbe.

1. VARIANTA (DPN, brez kredita):

Ta pogodba je podpisana v štirih (4) izvodih, od katerih prodajalec prejme tri (3) izvoda (eden je za prodajalca, dva (2) za potrebe davčne odmere), kupec pa enega (1), po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa prodajalec (VARIANTA notarska deponaža: notar) v skladu z določbami 6. člena te pogodbe izroči kupcu notarsko overjeni izvod te pogodbe, z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom.

2. VARIANTA (DPN, kredit):

Ta pogodba je podpisana v petih (5) izvodih, od katerih prodajalec prejme tri (3) izvoda (eden je za prodajalca, dva (2) za potrebe davčne odmere), kupec pa dva (2) (eden (1) je za kupca, drugi za banko kreditodajalko), po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa prodajalec v skladu z določbami 6. člena te pogodbe izroči notarju notarsko overjeni izvod te pogodbe, z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom.

V _____, _____

Kupec:

V Ljubljani, _____

Prodajalec:

Slovenski državni holding, d.d.

Janez Tomšič
član uprave

Mag. Žiga Debeljak
predsednik uprave