

PRODAJNA POGODBA
št. PP-2-2023-5079

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
OIB (osebna identifikacijska številka, op. p.): 64974728494, DDV ID: HR64974728494

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:

- da je prodajalec lastnik nepremičnine z ID znakom: parcela 525, k.o. Opatija, zk. vl: 635, v izmeri 1.302 m²:
 - Solastništvo: 160/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-1), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 11 v izmeri 55,00 m²
 - Solastništvo: 87/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-2), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 12 v izmeri 29,97 m²
 - Solastništvo: 102/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-3), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 13 v izmeri 35,18 m²
 - Solastništvo: 50/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-4), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 14 v izmeri 17,16 m²
 - Solastništvo: 49/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-5), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 15 v izmeri 16,84 m²
 - Solastništvo: 46/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-6), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 16 v izmeri 15,82 m²
 - Solastništvo: 68/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-7), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 17 v izmeri 23,36 m²
 - Solastništvo: 61/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-8), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 18 v izmeri 21,06 m²
 - Solastništvo: 44/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-9), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 19 v izmeri 15,20 m²
 - Solastništvo: 67/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-10), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 20 v izmeri 22,92 m²
 - Solastništvo: 176/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-11), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 21 v izmeri 60,39 m²
 - Solastništvo: 101/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-12), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 22 v izmeri 34,51 m²
 - Solastništvo: 57/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-13), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 23 v izmeri 19,53 m²
 - Solastništvo: 56/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-14), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 24 v izmeri 19,25 m²
 - Solastništvo: 80/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-15), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 25 v izmeri 27,30 m²

16. Solastništvo: 31/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-16), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 26 v izmeri 10,78 m²
 17. Solastništvo: 105/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-17), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 27 v izmeri 25,94 m²
 18. Solastništvo: 112/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-18), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 28 v izmeri 38,31 m²
 19. Solastništvo: 105/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-19), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 29 v izmeri 35,94 m²
 20. Solastništvo: 112/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-20), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 30 v izmeri 38,31 m²
 21. Solastništvo: 61/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-21), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 31 v izmeri 21,00 m²
 22. Solastništvo: 134/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-22), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 33 v izmeri 46,00 m²
 23. Solastništvo: 98/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-23), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 34 v izmeri 33,70 m²
 24. Solastništvo: 31/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-24), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 35 v izmeri 10,56 m²
 25. Solastništvo: 31/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-25), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 36 v izmeri 10,56 m²
 26. Solastništvo: 72/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-26), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 37 A v izmeri 24,76 m²
 27. Solastništvo: 22/4000 ETAŽNA LASTNIŠTVO (E-27), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 38 v izmeri 7,50 m²
 28. Solastništvo: 50/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-28), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 39 v izmeri 17,00 m²
 29. Solastništvo: 50/4000 ETAŽNA LASTNIŠTVO (E-29), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 40 v izmeri 17,00 m²
 30. Solastništvo: 418/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-30), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 3 v izmeri 210,08 m² in klet v izmeri 2,25 m²
 31. Solastništvo: 139/4000 ETAŽNA LASTNIŠTVO (E-31), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 4 v izmeri 69,85 m² in klet v izmeri 2,40 m²
 32. Solastništvo: 138/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-32), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 5 v izmeri 69,17 m² in klet v izmeri 14,14 m²
 33. Solastništvo: 109/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-33), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 6 v izmeri 54,75 m² in klet v izmeri 3,60 m²
 34. Solastništvo: 132/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-34), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 7 v izmeri 66,39 m² in klet v izmeri 3,20 m²
 35. Solastništvo: 139/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-35), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 8 v izmeri 69,96 m² in klet v izmeri 3,00 m²
 36. Solastništvo: 129/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-36), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 9 v izmeri 64,42 m² in klet v izmeri 2,00 m²
 37. Solastništvo: 133/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-37), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 10 v izmeri 64,42 m² in klet v izmeri 4,50 m²
 38. Solastništvo: 81/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-38), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 41 v izmeri 40,85 m²
 39. Solastništvo: 81/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-39), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 42 v izmeri 40,90 m²
 40. Solastništvo: 82/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-40), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 44 v izmeri 41,24 m²
 41. Solastništvo: 82/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-41), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 43 v izmeri 41,17 m²
 42. Solastništvo: 22/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-42), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 37 B v izmeri 7,50 m²
 43. Solastništvo: 97/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-43), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 32 v izmeri 33,40 m² (v nadaljevanju **pogodbeni predmet**);
2. da pogodbeni predmet v naravi predstavlja poslovno stanovanjski objekt s komercialnim nazivom »Vila Operetta« v skupni izmeri 1.377,86 m²;
 3. da je v zemljiški knjigi kot zemljiškoknjižni lastnik dela pogodbenega predmeta – E 14, še vedno vpisana Factor projekt d.o.o., vendar je prodajna pogodba že podpisana in vložen predlog za prepis na prodajalca po tej pogodbi;
 4. da je v zemljiški knjigi kot zemljiškoknjižni lastnik ostalih delov 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;
 5. da na dan sklenitve te pogodbe pri pogodbenemu predmetu ni vpisanih plomb oz. s pogodbenim predmetom ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno (v teku je reševanje pritožbe DUTB na zaznambo spora ter plomba, ki se navezuje na vpis lastninske pravice dela E-14 iz Factor projekta d.o.o. na DUTB d.d.);
 6. da je pri pogodbenemu predmetu vpisana zaznamba spora na podlagi tožbe o ugotavljanju lastništva (P-1681/21), z ID pravice / zaznambe Z-32617;
 7. da kupec kupuje pogodbeni predmet kot končni (**VARIANTA: vmesni**) kupec;
 8. da je pogodbeni predmet, razen tega, kar je navedeno v 6. točki tega člena, prost vseh drugih bremen;

9. da prodajalec ne razpolaga z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za pogodbeni predmet, s čimer je kupec seznanjen in s tem izrecno soglaša;
10. da je pogodbeni predmet kulturni spomenik (zaščiteno kulturno dobro) po odločbi št. : UP-I-612-08/02-01/560 z dne 19.2.2003 izdani s strani Ministrstva za kulturo, Uprava za zaščito kulturne dediščine in po odločbi št.: UP/11-612/08/04-01-14 z dne 9.4.2004 izdani s strani Ministrstva za kulturo, evidentirana je zakonita predkupna pravica na predmetnem kulturnem dobrem, zaradi tega je potrebno pridobiti izjavo o odstopu od predkupne pravice s strani občine, županije in Republike Hrvaške;
11. **VARIANTA (neuvveljavljanje predkupne pravice):** da je mesto Opatija _____ dne __.__. 2023 pod št. _____ za pogodbeni predmet podalo izjavo o uveljavljanju predkupne pravice;
12. **VARIANTA (neuvveljavljanje predkupne pravice):** da je Primorsko - Goranska županija dne __.__. 2023 pod št. _____ za pogodbeni predmet podalo izjavo o uveljavljanju predkupne pravice;
13. **VARIANTA (neuvveljavljanje predkupne pravice):** da je Ministrstvo za kulturo dne __.__. 2023 pod št. _____ za pogodbeni predmet podalo izjavo o uveljavljanju predkupne pravice;
14. **VARIANTA (uvveljavljanje predkupne pravice):** da je _____ 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;
15. **VARIANTA (razpis):** da je bil kupec kot najugodnejši ponudnik izbran na javnem razpisu zbiranja zavezujočih ponudb, za nakup Vile Operetta v Opatiji – SDH ID 5079, z dne __.__. 2023 (v nadaljevanju »zbiranje ponudb«);
16. **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;
17. da si je kupec ob prisotnosti predstavnika prodajalca pogodbeni predmet ogledal pred sklenitvijo prodajne pogodbe;
18. 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.

Kupec ima poleg pogodbenega predmeta pravico do uporabe transportnih in dostopnih poti, ki služijo potrebam dostopa do pogodbenega predmeta in potekajo po delu nepremičnine z ID znakom: parcela 1849, k.o. Opatija, ki je Javno dobro.

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)

1. VARIANTA (DPN):

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 vsetitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 1. točko 40. člena hrvaškega Zakona o PDV oproščen plačila davka na dodano vrednost in zapade plačilu 3% davku na promet nepremičnin, ki se ga zaveže plačati kupec.

2. VARIANTA (obrnjena davčna obveznost v skladu z 75. členom hrvaškega Zakona o PDV):

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 vsetitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 40. členom hrvaškega Zakona o PDV oproščen plačila davka na dodano vrednost.

Kupec je zavezanec za DDV na Hrvaškem in ima pravico do odbitka vstopnega davka za transakcijo dobave pogodbenega predmeta, za nakup z namenom opravljanja poslovne dejavnosti (turizma), ki ni oproščena DDV.

Pogodbeni stranki se skladno in na podlagi določil hrvaškega Zakona o PDV o pravici do izbire pri obdavčitvi transakcij v zvezi z nepremičninami dogovorita, da se bo pri prodaji pogodbenega predmeta, obračunal 25% DDV.

Zato pogodbeni stranki ugotovita, da bo vsaka stranka posebej v zvezi s sklenitvijo te pogodbe skladno s hrvaškim Zakonom o PDV na zahtevo davčnega organa dokazala obstoj pisnega dogovora o obdavčitvi transakcije v zvezi z nepremičnino pred opravljeno dobavo. Stranki se strinjata, da gre za dobavo, kjer se uporabi mehanizem obrnjene davčne obveznosti v skladu s 3. točko 75. člena hrvaškega Zakona o PDV.

Pogodbeni stranki se vsaka zase zavezuje, da, v kolikor ne bi izpolnila svojih obveznosti po tem členu in bi to imelo za posledico, da od prodaje pogodbenega predmeta ne bi bil obračunan DDV in/ali da bi zaradi prodaje pogodbenega predmeta nastala obveznost plačila drugega davka (npr. davka na promet nepremičnin), bo stranka, ki te svoje obveznosti ni izpolnila, sama plačala tak drug davek in bo drugi stranki povrnila vso škodo oz. stroške, ki bi ji zaradi tega nastali.

5. člen VARIANTA (kupec ni predkupni upravičenec): (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 2-2023-5079, namen nakazila »Plačilo are po pogodbi PP-2-2023-5079«, zato se šteje, da je ta pogodba sklenjena, ko je ara dana, sicer se šteje ta pogodba za razdrto, brez dodatnih poziv oz. opozoril.

Ara se ne obrestuje.

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

VARIANTA (že vplačana varščina):

Varščina v višini 300.000,00 EUR, ki je bila vplačana ob oddaji ponudbe kupca v postopku zbiranja ponudb, se všteje v aro, 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):

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 2-2023-5079, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-2-2023-5079«, 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.

V primeru kakršnega koli odstopanja od določil predhodnega odstavka, se bo plačilo kupoprodajne cene smatralo za veljavno samo v primeru, da prodajalec v pisni obliki odobri takšno plačilo kupoprodajne cene v roku deset (10) dni od dneva prejema kupoprodajne cene, v nasprotnem pa se plačana kupoprodajna cena vrne kupcu, zmanjšana za znesek are v nadaljnjem roku treh (3) delovnih dni.

VARIANTA: Ker se bo kupnina deloma po pogodbi plačevala s hipotekarnim kreditom banke, se prodajalec zavezuje overjen izvirnik 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.

VARIANTA: 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.

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

Kupec je kupnino v višini _____ EUR plačal na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic: SI00 2-2023-5079, in sicer v roku **šestdeset (60) dni** od dneva prejema ponudbe za nakup pogodbenega predmeta.

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

7. člen (Zemljiškoknjižno dovolilo)

Zemljiškoknjižno dovolilo (Tabularno izjavo), ki bo potrebna za zemljiškoknjižni prenos pravic lastništva na pogodbenem predmetu s prodajalca na kupca, bo prodajalec predal kupcu takoj, ko kupec plača celoten znesek kupoprodajne cene iz 4. člena pogodbe na način, določen z določili te pogodbe.

Stroške, povezane z vknjižbo pravic lastništva pogodbenega predmeta, z imena prodajalca na ime kupca nosi kupec v celoti.

8. člen (Posest)

Pogodbeni 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 pogodbenih strank sklenila primopredajni zapisnik, v katerem bosta popisala stanje števecv oz. drugih merilnih naprav za funkcionalne stroške, za vse ostale funkcionalne stroške, katerih višina se ne ugotavlja na podlagi števecv

ali drugih merilnih naprav, bosta pogodbeni stranki morebitno delitev stroškov opravili glede na čas uporabe pogodbenega predmeta v obdobju, za katero so funkcionalni stroški obračunani.

Ob primopredaji prodajalec izroči kupcu vse ključe pogodbenega predmeta in pripadajočih prostorov vključno z vsemi duplikati.

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

- nosil vse funkcionalne stroške za pogodbeni predmet (primeroma, vendar ne izključno stroške elektrike, ogrevanja, plina, telefona, komunalnih storitev, komunalne takse, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in vseh morebitnih ostalih funkcionalnih stroškov) 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 izstavlja 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,
- dobaviteljem (električne energije, telekomunikacije, komunalne storitve ter upravnik) spremembo lastništva pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero obratovalnih stroškov.

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:

- **VARIANTA (DPN)**: strošek davka od prometa nepremičnin,
- **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).

VARIANTA (odmerjen DPN):

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.

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)**); prejeto aro pa všteti v odškodnino ali jo vrniti kupcu), ali;
- b) odstopiti od pogodbe (**VARIANTA (kupec ni predkupni upravičenec)**): in zadržati prejeto 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, prigrisatve 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 (**VARIANTA: da ni končni kupec pogodbenega predmeta, ker je končni kupec družba _____ s poslovnim naslovom _____, matična številka _____, davčna številka _____**).

12. člen »Top up« določilo

Če bo kupec v roku **šestih (6) mesecev** od dneva podpisa, za pogodbeni predmet ali le za njegov del sklenil kupoprodajno pogodbo po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s to pogodbo, potem se kupec zavezuje prodajalcu v roku petnajstih (15) dni od sklenitve kupoprodajne pogodbe doplačati razliko v ceni med ceno

pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe (»top-up plačilo«) skladno s spodnjo tabelo:

Rok od dneva podpisa, za pogodbeni predmet ali le za njegov del, ko je bila sklenjena kupoprodajna pogodba po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s pogodbo med SDH in kupcem	Znesek doplačila razlike v ceni pogodbenega predmeta, ki je predmet pogodbe med SDH in kupcem
1 mesec	100 %
2 – 3 mesece	50 %
4 – 6 mesecev	25 %

- VARIANTA (nepriznani stroški):** Pri izračunu razlike v ceni se ne priznajo stroški kupca.
- VARIANTA (priznani stroški):** Pri izračunu razlike v ceni se priznajo stroški kupca za _____ v višini največ _____ EUR, pri čemer se morajo stroški dokazovati z originalnimi računi izvajalcev oz. dobaviteljev.

Poleg tega se kupec zavezuje, da bo v vsako kupoprodajno pogodbo, ki bi jo sklenil v **šestih (6) mesecih** od dneva podpisa te pogodbe in se z njo zavezal za prodajo dela ali celote pogodbenega predmeta novemu kupcu (ne glede na to, ali bo cena, določena v nadaljnji kupoprodajni pogodbi, enaka, višja ali nižja od cene po tej pogodbi), vključil določilo, ki bo prodajalcu zagotovilo, da se bo tudi kasnejši pridobitelj pogodbenega predmeta zavezal prodajalcu plačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe kot navedeno v zgornji tabeli v primeru, da sam ali njegovi kupci ali kupci teh kupcev znotraj šest mesečnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe za pogodbeni predmet izvedejo kakršnokoli dejanje iz prvega odstavka tega člena.

Če kupec obveznosti iz prejšnjega odstavka tega člena ne bo izpolnil, je sam dolžan prodajalcu plačati razliko v ceni med višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe in ceno po tej pogodbi, v odstotku, kot je navedeno v zgornji tabeli.

Določila tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru več nadaljnjih prodaj po vsakič višji ceni znotraj šest (6) mesečnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe.

Kupec je dolžan v **petnajstih (15) dneh** po izteku šestih mesecev od dneva podpisa te pogodbe obvestiti prodajalca ali je oz. ni v obdobju šestih mesecev od dneva podpisa te pogodbe sklenil kupoprodajno pogodbo za pogodbeni predmet z novim kupcem, v primeru sklenitve nove kupoprodajne pogodbe pa tudi o datumu njene sklenitve in višini kupnine **VARIANTA (priznani stroški):** ter o morebitnih priznanih stroških, dokazanih z originalnimi računi izvajalcev oz. dobaviteljev.

V primeru kršitve dolžnosti obveščanja iz prejšnjega odstavka tega člena, je kupec dolžan plačati prodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % celotne kupnine po tej pogodbi. Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku petnajstih (15) dni od dneva, ko kupec prejme obrazloženo zahtevo prodajalca.

Vsa določila iz tega člena, ki se nanašajo na prodajno pogodbo, se smiselno uporabljajo tudi za kakšno drugo pogodbo s podobnim učinkom.

13. 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
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali

- za 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.

14. 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.

15. 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. odstavka tega člena pogodbe ne veljata za Banko, pri kateri kupec pridobiva kreditna sredstva za plačilo kupnine po tej pogodbi.

16. člen VARIANTA (fizične osebe): (Upravljanje z osebnimi podatki)

Kupec je izrecno seznanjen, da bo prodajalec kot upravljalca 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 dosego 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.

17. člen (Obveščanje)

Pogodbeni stranki se zavezujeta 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.

18. člen (Končne določbe)

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

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v primeru nezmožnosti sporazumne rešitve pa jih bosta rešili prek stvarno in lokalno pristojnega sodišča v Republiki Hrvaški ter ob ustrezni uporabi hrvaškega prava.

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 pogodbeni 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.

19. člen

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

Ta Pogodba je sestavljena v dveh (2) izvornih izvodih, od katerih eden (1) izvod zadrži prodajalec in en original zadrži notar za potrebe overitve kopije, in se po overitvi podpisa overijo še tri (3) kopije izvirne pogodbe za potrebe pogodbenih strank.

V _____, _____

Kupec:

V Ljubljani, _____

Prodajalec:

Slovenski državni holding, d.d.

Janez Tomšič
član uprave

Mag. Žiga Debeljak
predsednik uprave