

PRODAJNA POGODBA

»Vzorec prodajne pogodbe 2021«

ki jo dogovorita in skleneta:

Prodajalec:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana,
ki jo zastopa v. d. izvršnega direktorja Andrej Lazar,
matična številka: 6339620000,
ID št. za DDV: SI 41251482

Kupec:**Fizična oseba (1):**

EMŠO:

Davčna številka:

številka osebnega dokument (osebna izkaznica) ali (potni list):

številka transakcijskega računa: , odprt pri banki (Potrjen bančni račun).

Fizična oseba (2):

EMŠO:

davčna številka:

številka osebnega dokument (osebna izkaznica) ali (potni list):

številka transakcijskega računa: , odprt pri banki (Potrjen bančni račun).

Pravna oseba:

ki jo zastopa

matična številka:

ID št. za DDV: SI

številka transakcijskega računa: , odprt pri banki (Potrjen bančni račun).

STANOVANJSKO - POSLOVNI KOMPLEKS KOPRSKA VRATA

KOPER, k.o. Koper

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin ID znak: del stavbe 2605-2070-21 (ID6930042), del stavbe 2605-2070-213 (ID6930234), del stavbe 2605-2070-214 (ID6930235), del stavbe 2605-2070-219 (ID6930240), del stavbe 2605-2070-220 (ID6930241), del stavbe 2605-2070-221 (ID6930242), del stavbe 2605-2070-222 (ID6930243), del stavbe 2605-2070-223 (ID6930244), del stavbe 2605-2070-224 (ID6930245), del stavbe 2605-2070-225 (ID6930246), del stavbe 2605-2070-226 (ID6930247), del stavbe 2605-2070-227 (ID6930248), del stavbe 2605-2070-228 (ID6930249), del stavbe 2605-2070-322 (ID6930343), del stavbe 2605-2070-323 (ID6930344), navedenih v 1. točki 1. člena Splošnih pogojev prodaje posameznih delov kompleksa Koprška vrata v Kopru, notarke Mete Zupančič, opr. št. SV 170/19 z dne 02.04.2019 (v nadaljevanju: »splošni pogoji prodaje«);
- (VARIANTA: pravna oseba): da se za prodajo nepremičnine iz 3. člena te pogodbe ne uporabljajo splošni pogoji prodaje posameznih delov kompleksa Koprška vrata v Kopru, notarke Mete Zupančič, opr. št. SV 170/19 z dne 02.04.2019 (v nadaljevanju »splošni pogoji prodaje«), skladno s 7. odstavkom 8. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju »ZVKSES«);
- da je nepremičnina iz prejšnje alineje tega člena prosta vseh bremen;
- (VARIANTA: kredit): da je kupčeva poslovna banka s sedežem v Sloveniji oz. EU (v nadaljevanju Potrjena poslovna banka v Sloveniji oz. EU), dne __. __. 2021 podala izjavo, v kateri je potrdila, da je s sklepom __/ __ z dne __. __. 2021 osebi _____ / družbi _____ odobrila namensko dolgoročno posojilo za nakup predmeta prodaje, ter da bo po podpisu sporazuma o zavarovanju denarne terjatve pri izbranem notarju, v roku __ dni od podpisa te pogodbe nakazala znesek ____,00 EUR po tej pogodbi.

SESTAVNI DELI POGODBE

2. člen

1) Sestavni deli te pogodbe so:

1. (VARIANTA: fizična oseba): splošni pogoji prodaje iz prve alineje 1. člena te pogodbe s prilogami;
2. načrt poslovnega prostora (informativna komercialna skica);
3. popis lastnosti iz 2. odstavka 8. člena splošnih pogojev prodaje.

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

1. navodilo prodajalca o vpogledu fotokopije notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje na spletni strani prodajalca (www.koprskavrata.eu) kot sestavnem delu te prodajne pogodbe;
2. načrt poslovnega prostora iz 2. točke prvega odstavka tega člena;
3. popis lastnosti iz 2. odstavka 8. člena splošnih pogojev prodaje.

PREDMET PRODAJE

3. člen

S to pogodbo prodajalec proda in kupec kupi naslednje posamezne dele stavbe z ID znakom: stavba 2605-2070, na naslovu Ferrarska ulica 16, 6000 Koper (v nadaljevanju: **nepremičnina**), ki po podatkih spletnega prostorskega portala Ministrstva za okolje, Geodetske uprave RS, predstavlja:

- poslovni prostor v 5. etaži, v 3. gradbeni fazi, s skupno površino posameznega dela stavbe v izmeri 366,30 m², pri čemer je površina določena kot neto tlorisna površina, to je bruto površina z odbitkom površin pod nosilnimi in brez odbitkov površin pod predelnimi stenami, z ID znakom: del stavbe 2605-2070-21 (ID6930042),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 13,00 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-213 (ID6930234),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 12,70 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-214 (ID6930235),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 12,30 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-219 (ID6930240),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 12,40 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-220 (ID6930241),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 12,40 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-221 (ID6930242),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 12,50 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-222 (ID6930243),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 12,40 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-223 (ID6930244),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 12,40 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-224 (ID6930245),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 12,50 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-225 (ID6930246),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 12,50 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-226 (ID6930247),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 11,80 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-227 (ID6930248),
- parkirno mesto v 4. etaži, v izmeri 11,80 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-228 (ID6930249),
- shramba v 4. etaži, v izmeri 5 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-322 (ID6930343),
- shramba v 4. etaži, v izmeri 6,20 m², z ID znakom: del stavbe 2605-2070-323 (ID6930344).

Kupec kupuje nepremičnino (**VARIANTA: pravna oseba:** po načelu »videno-kupljeno«) v stanju, kot je razvidno iz (**VARIANTA: fizična oseba:** prilog splošnih pogojev prodaje), vsebine Popisa lastnosti in za sprejeto ceno. V ta namen je kupec dne __. __. 2021 podpisal izjavo Popis lastnosti.

VARIANTA: pravna oseba: Kupec s to pogodbo postane tudi lastnik ustreznega sorazmernega lastniškega deleža na posebnih oziroma splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in napravah ter vseh priključkih, ki oskrbujejo nepremičnino (primeroma: telefonski, električni, komunalni, vodni, ipd.).

VARIANTA: pravna oseba: Morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno – dogovorjeno površino in dejansko površino nepremičnine, ne pomeni spremembe nepremičnine in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

V skladu z javno objavljeno energetska izkaznico se kupec odpoveduje vsem izhajajočim zahtevkom iz tega naslova.

PRODAJNA CENA

4. člen

Prodajna cena za nepremičnino iz 3. člena te pogodbe znaša _____ EUR, pri čemer se plača 22 % DDV v višini _____ EUR, kar vse skupaj znaša _____ **EUR (z besedo: _____ /100 evrov).**

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerih so postavljeni ter da dvoletni rok od začetka uporabe ali prve vselitev še ni potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 obdavčen z DDV.

ARA

5. člen

Kupec se zaveže v roku **treh (3) dni** od podpisa te prodajne pogodbe, v znamenje, da je ta pogodba sklenjena, plačati aro v višini 10 % prodajne cene z DDV iz 4. člena te pogodbe, in sicer na račun prodajalca, št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic na št.: 00-____-2021-39, zato se šteje, da je ta pogodba sklenjena, ko je ara dana, sicer se šteje ta pogodba za razdrto.

Varščina v višini 20.000,00 EUR, ki je bila vplačana ob oddaji ponudbe kupca v postopku e-dražbe, se všteje v aro, tako da je kupec dolžan plačati v skladu s 1. odstavkom tega člena še znesek v višini _____, _____ EUR.

Ara se ne obrestuje in se všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine.

PLAČILO KUPNINE

6. člen

Kupec izjavlja, da bo plačal ostali del kupnine z DDV (pri tem se upošteva stopnja DDV v skladu z vsakokratno veljavno davčno stopnjo, ki na dan sklenitve te pogodbe znaša 22 %) iz 4. člena te pogodbe, najkasneje v roku **tridesetih (30) dni** od podpisa te pogodbe.

Kupec je dolžan kupnino, z vštetjem are iz predhodnega člena te pogodbe, z vključenim DDV plačati z nakazilom na račun prodajalca, odprt pri Unicredit banka Slovenija d.d., št.: SI56 2900 0005 1319 162, sklic na št.: 00-____-2021-39.

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,
- (VARIANTA: kredit): 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 delovnih (10) 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.

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

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

(VARIANTA: kredit): 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.

V primeru zamude s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine iz prejšnjih odstavkov tega člena, je kupec dolžan plačati zakonske zamudne obresti v skladu z Zakonom o obrestni meri zamudnih obresti za čas od dospelosti do plačila.

Pogodbeni stranki izrecno in nepreklicno soglašata, da v kolikor kupec zamudi s plačilom kupnine iz tega člena in zamuda s plačilom kupnine traja več kot en (1) mesec ter se pogodbeni stranki posebej pisno ne dogovorita drugače, se šteje, da je prodajalec odstopil od pogodbe, ne da bi dal kupcu dodaten rok za plačilo. Kupec izjavlja, da je seznanjen z vsebino tega odstavka in so mu znane posledice, ki iz njega izvirajo, zato pogodbeni stranki soglašata, da posebna pisna izjava prodajalca o odstopu ni potrebna oziroma se le-tej odpovedujeta.

STROŠKI

7. člen

Prodajalec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek notarske overitve te pogodbe.

Kupec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- (VARIANTA: kredit): strošek deponiranja te pogodbe pri notarju,
- strošek vknjižbe lastninske pravice po tej pogodbi,
- morebitne druge stroške s to pogodbo, ki v tem členu niso posebej opredeljeni.

IZROČITEV NEPREMIČNINE

8. člen

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

ZEMLIŠKOKNJIŽNO DOVOLJENJE

9. člen

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, matična številka: 6339620000, izrecno in nepogojno dovoljuje na nepremičnini z ID znakom:

1. del stavbe 2605-2070-21 (ID6930042),
2. del stavbe 2605-2070-213 (ID6930234),
3. del stavbe 2605-2070-214 (ID6930235),
4. del stavbe 2605-2070-219 (ID6930240),
5. del stavbe 2605-2070-220 (ID6930241),
6. del stavbe 2605-2070-221 (ID6930242),
7. del stavbe 2605-2070-222 (ID6930243),
8. del stavbe 2605-2070-223 (ID6930244),
9. del stavbe 2605-2070-224 (ID6930245),
10. del stavbe 2605-2070-225 (ID6930246),
11. del stavbe 2605-2070-226 (ID6930247),
12. del stavbe 2605-2070-227 (ID6930248),
13. del stavbe 2605-2070-228 (ID6930249),
14. del stavbe 2605-2070-322 (ID6930343),
15. del stavbe 2605-2070-323 (ID6930344).

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

matična številka / EMŠO: _____

do celote (1/1) / do deleža _/_.

ODGOVORNOST ZA IZPOLNITEV POGODBE

10. člen

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, 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, prejeto aro pa všteti v odškodnino ali jo vrniti kupcu, ali;
- b) odstopiti od pogodbe 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.

ZAGOTOVILA IN JAMSTVA

11. člen

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 nepremičnine;
- (e) da nepremičnina ni bila s strani prodajalca ali njegovega pravnega prednika, v celoti ali delno, zastavljena, odstopljena, ali prenesena na kakršenkoli način in je prosta vseh bremen, razen izrecno navedenih v tej pogodbi.

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, prigrisavitve 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 zatrijevala 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 nepremičnine.

VARIANTA (nad 0,5 mio EUR): Kupec jamči prodajalcu, da kupec ne spada med pravne ali fizične osebe, naštete spodaj:

- osebo, ki se v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, šteje za osebo, povezano z dolžnikom, pri čemer izraz dolžnik predstavlja subjekta, do katerega je imel prodajalec zavarovano terjatev in sicer v obdobju pred prodajalčevo pridobitvijo lastninske pravice na pogodbenem predmetu, v skladu z določbami ZUKSB (v nadaljevanju: »dolžnik«);
- družbenika dolžnika, čigar delež v kapitalu dolžnika je večji od 5 %, razen če je pridobitelj pogodbenega predmeta Republika Slovenija, Slovenski državni holding ali Kapitalska družba d.d.;
- pravno osebo, v kapitalu katere ima oseba iz prejšnjih alinej delež oziroma katere član posloводства ali prokurist je oseba, ki je bila član posloводства ali prokurist dolžnika v obdobju treh let pred nastankom zavarovane terjatve do dolžnika (v nadaljevanju »Terjatev«), razen če gre za osebo, ki je z osebo iz prve ali druge alineje tega odstavka povezana tako, da je Republika Slovenija obvladujoča družba po zakonu, ki ureja prevzeme;

- fizično osebo, ki je z družbenikom dolžnika v razmerju ožje povezane osebe, kot jo določa zakon, ki ureja postopke zaradi insolventnosti, in temu družbeniku pripada večina deležev dolžnika ali večina glasovalnih pravic;
- fizično osebo, ki je bila član posloводства ali prokurist dolžnika v obdobju treh let pred nastankom Terjatve;
- fizično osebo, ki je s fizično osebo iz prejšnje alineje v razmerju ožje povezane osebe, kot jo določa zakon, ki ureja postopke zaradi insolventnosti;
- osebo, za katero se v skladu z zakonom, ki ureja prevzeme, neizpodbitno domneva, da z osebo iz pete ali šeste alineje tega odstavka deluje usklajeno, razen če gre za osebo, ki je z osebo iz pete ali šeste alineje tega odstavka povezana tako, da je Republika Slovenija obvladujoča družba po zakonu, ki ureja prevzeme;
- pravno osebo, ki je opravljala pregled kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste bank v letu 2013;
- pravno osebo, ki je kapitalsko povezana s pravno osebo, ki je opravljala preglede kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste bank v letu 2013;
- pravno osebo, ki ji poslovno svetuje pravna oseba, ki je opravljale preglede kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste v bankah leta 2013, ali ki ji poslovno svetuje posameznik, ki je kot zaposleni v teh pravnih osebah ali kot podizvajalec teh podjetij sodeloval pri pregledu kakovosti sredstev bank in obremenitvenih testih bank v letu 2013.

VARIANTA (nad 0,5 mio EUR): V primeru kršitve katere koli izmed alinej prejšnjega odstavka je ta pogodba nična.

VARIANTA (nad 0,5 mio EUR): »TOP UP« DOLOČILO

12. člen

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 pogodbo po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s pogodbo med DUTB in kupcem	Znesek doplačila razlike v ceni pogodbenega predmeta, ki je predmet pogodbe med DUTB in kupcem
1 mesec	100 %
2 – 3 mesece	50 %
4 – 6 mesecev	25 %

Pri izračunu razlike v ceni se ne priznajo stroški kupca.

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 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.

PROTIKORUPCIJSKO DOLOČILO

13. člen

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

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

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

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

Pogodbeni stranki se strinjata, da bosta v celotnem času veljavnosti pogodbe ravnali skladno z veljavno verzijo pravil ICC (International Chamber of Commerce), ki se nanašajo na ravnanje in priporočila za boj proti izsiljevanju in podkupovanju pri mednarodnih poslovnih transakcijah, in da bosta zagotovili, da bodo tudi njuni podizvajalci, zaposleni in zastopniki ravnali skladno z vsakokratno veljavno verzijo pravil ICC.

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

ZEMLJIŠKOKNJŽNI PREDLOG

14. člen

Zemljiškoknjžni predlog za vpis lastninske pravice na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, skladno z 22. členom splošnih pogojev prodaje, sestavi in vloži na sodišče notarka Meta Zupančič na stroške kupca, ki uredi prenos pravice razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom na kupca.

ODGOVORNOST ZA NAPAKE

15. člen

VARIANTA: fizična oseba:

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

V kolikor kupec nasprotuje mnenju iz prejšnjega odstavka tega člena, lahko predlaga imenovanje neodvisnega sodnega izvedenca gradbene stroke pri Ministrstvu za pravosodje, ki ga izbereta obe pogodbeni stranki in katerega izvedeniško mnenje je zavezujoče za obe pogodbeni stranki, pri čemer se lahko stranki, glede na zahtevnost odprave napak, s pisnim dogovorom sporazumeta o podaljšanju rokov iz 19. člena splošnih pogojev prodaje.

VARIANTA: pravna oseba:

Kupec izjavlja, da je ob ogledu nepremičnine pred sklenitvijo prodajne pogodbe **ugotovil** očitne stvarne napake pogodbenega predmeta, ki so razvidne iz vsebine **Popisa lastnosti**, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

Kupec izjavlja, da nima in ne bo imel do prodajalca nobenih zahtevkov iz naslova odgovornosti za očitne stvarne napake nepremičnine, navedene v Popisu lastnosti. Glede jamčevanja za napake dodatno ugotovljene ob primopredaji nepremičnine in zapisane v primopredajni zapisnik ter skrite stvarne napake na nepremičnini pa se pogodbenika dogovorita za uporabo Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES).

Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajenih v pogodbeni predmet, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev (27. člen ZVKSES).

ZAUPNOST PODATKOV

16. člen

Vse podatke iz te pogodbe, vključno z vsemi posrednimi in neposrednimi pisnimi in ustnimi podatki, kot tudi vse oblike elektronsko posredovanih ali shranjenih podatkov, njihovih kopij ali dvojnikov, in vsa pisna in ustna, posredna in neposredna dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezana s sklenitvijo in z izpolnjevanjem te pogodbe, bosta pogodbeni stranki varovali kot strogo zaupne in kot poslovno skrivnost. Prav tako bosta pogodbeni stranki zagotovili, da ti podatki in ta dejanja, okoliščine in dejstva ne bodo na voljo tretjim osebam, ki niso stranke te pogodbe, brez predhodne pisne privolitve. To velja tudi za vse morebitne singularne in univerzalne pravne naslednike katerekoli pogodbene stranke.

Ne glede na 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.

Ne glede na določila tega člena, si prodajalec pridržuje pravico pripraviti poročilo o prodajnem postopku - sporočilo za javnost, ki vsebuje relevantne podatke o prodaji (npr. datum in kraj objave prodaje, številka in država potencialnih vlagateljev, ime končnega kupca, kupnina).

(**VARIANTA: fizična oseba**): **UPRAVLJANJE Z OSEBNIMI PODATKI**

17. člen

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 27.04.2016 in skladno z relevantno zakonodajo. Kupec ima pravico tudi do vložitve pritožbe pri nadzornem organu, tj. Informacijskem pooblaščenču 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: gdpr@dutb.eu.

KONČNE DOLOČBE

18. člen

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.

19. člen

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

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

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.

20. člen

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko je izpolnjen pogoji iz 1. odstavka 5. člena te pogodbe.

Ta pogodba je spisana v 3 (treh) izvodih, od katerih prejme prodajalec 2 (dva), kupec pa 1 (enega), po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa prodajalec izroči 1 (en) izvod pogodbe notarju za potrebe overitve podpisa in vložitve predloga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

(**VARIANTA: kredit**): Ta pogodba je spisana v štirih (4) izvodih, od katerih prodajalec prejme (2) izvoda, 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 zemljiškooknjižnim dovolilom.

Ljubljana, _____

_____, _____

Prodajalec:

Kupec:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
Andrej Lazar
v. d. izvršnega direktorja

Priloge:

- načrt poslovnega prostora (informativna komercialna skica);
- Popis lastnosti iz 2. odstavka 8. člena splošnih pogojev prodaje.