

**SPLOŠNI POGOJI PRODAJE**  
**POSAMEZNIH DELOV DVOSTANOVANJSKIH STAVB**  
**VILA ŠMARNA**

ki jih sprejme prodajalec VILA ŠMARNA, gradnja objektov, d.o.o., Litostrojska cesta 44E (štiriinštirideset e), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 8727376000 (osem-sedem-dve-sedem-tri-sedem-šest-nič-nič-nič), identifikacijska številka za DDV: SI10308717 (ena-nič-tri-nič-osem-sedem-ena-sedem) (v nadaljevanju »**Prodajalec**«)

**1. poglavje: UVODNE DOLOČBE**

**Uvodne ugotovitve**

**1. člen**

- (1) Ti splošni pogoji prodaje posameznih delov stavb, ki tvorijo prodajni kompleks VILA ŠMARNA (v nadaljevanju »**SPP**«) so po soglasju pogodbenih strank, ki so sklenile prodajno pogodbo, vsakokratni obvezen sestavni del prodajne pogodbe. Na primeren način so SPP dostopni tudi v poslovnih prostorih Prodajalca tako, da se lahko vsak z njimi seznaní.

**2. člen**

- (1) Prodajalec izjavlja:
- (a) da je do celote lastnik zemljišč:
    - katastrska občina 1751 TACEN parcela 393/6 (ID 7179047)
    - katastrska občina 1751 TACEN parcela 393/7 (ID 7179048)
    - katastrska občina 1751 TACEN parcela 393/8 (ID 7179049)
    - katastrska občina 1751 TACEN parcela 393/9 (ID 7179050)(v nadaljevanju skupaj »**Zemljišče**«)
  - (b) da je celotno Zemljišče bremen prosto;
  - (c) da je na Zemljišču predvidena izgradnja dvostanovanjske stavbe – Objekt A in dvostanovanjskih dvojčkov – Objekt B in C skupaj s kletnimi garažnimi parkirnimi mesti in shrambami ter pripadajočo komunalno in zunanjo ureditvijo, po projektni dokumentaciji številka projekta 10\_07\_20 in 10\_07\_20\_DOPOLNITEV 1, oktober 2021, ki ga je izdelala družba Magnet design, arhitekturno projektiranje, d.o.o., Masarykova cesta 14 (štirinajst), 1000 (tisoč) Ljubljana;
  - (d) da je dne 15. 03. 2022 (petnajstega marca dvatisočdvaindvajset) za gradnjo dvostanovanjskih stavb (projekt VILA ŠMARNA) pridobil gradbeno dovoljenje,

- št. 351-1448/2021-33, ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana, ki je postalo pravnomočno dne 15. 04. 2022;
- (e) da bo Kupcu omogočena vknjižba brez bremen pri Posameznem delu, ki se prodaja s Prodajno pogodbo.

### **Pomen uporabljenih pojmov in kratic**

#### **3. člen**

- (1) Posamezni pojmi in kratice, uporabljeni v teh splošnih pogojih prodaje, imajo naslednji pomen:
- (a) **Splošni pogoji** oz. **SPP** so ti splošni pogoji prodaje;
  - (b) **Investitor** je družba **VILA ŠMARNA, gradnja objektov, d.o.o.**, Litostrojska cesta 44E (štiriinštirideset e), 1000 (tisoč) Ljubljana, Matična številka: 8727376000 (osem-sedem-dve-sedem-tri-sedem-šest-nič-nič-nič), Identifikacijska številka za DDV: SI10308717 (ena-nič-tri-nič-osem-sedem-ena-sedem), ki je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izkazal pravico graditi stavbe VILA ŠMARNA;
  - (c) **Kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe VILA ŠMARNA;
  - (d) **Stavba VILA ŠMARNA ali kratko »VŠ«** je posamezna stavba dvostanovanjskih stavb oz. dvostanovanjskih dvojčkov projekta VILA ŠMARNA, in sicer Objekt A, dvostanovanjska stavba oz. Objekt B ali C, vsaka dvostanovanjski dvojček, v katerem se bo nahajal posamezni del, ki je predmet prodajne pogodbe in ki ga bo na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja zgradil Prodajalec kot investitor;
  - (e) **Pravnomočno gradbeno dovoljenje** za gradnjo dvostanovanjskih stavb (projekt VILA ŠMARNA) pomeni odločbo št. 351-1448/2021-33, ki jo je izdala Upravna enota Ljubljana, ki je postala pravnomočna dne 15. 04. 2022;
  - (f) **Dokončanje gradnje** stavbe VŠ pomeni ugotovitev, da je stavba VŠ zgrajena v skladu z gradbenim dovoljenjem tako, da jo je mogoče uporabljati;
  - (g) **Posamezen del** pomeni samostojno funkcionalno celoto v stavbi VŠ — stanovanje ali drug samostojen prostor (npr. shramba, garažno parkirno mesto) ki ni sestavni del stanovanja mu pa pripada in je v lasti etažnega lastnika;
  - (h) **Skupni deli stavbe VŠ** pomenijo skupne prostore (stopnišča hodniki, itd.) zemljišče na katerem stavba stoji in / ali zemljišče, ki ji pripada, skupne gradbene elemente in skupne instalacije stavbe, ki so v solastnini etažnih lastnikov stavbe do višine ustreznega idealnega deleža;
  - (i) **Projektna dokumentacija** za stavbo VŠ pomeni dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) ter projekt za izvedbo (PZI), ki ga sestavljajo posamezni projekti, ki so pri Prodajalcu na vpogled za Kupce posameznih delov stavbe;
  - (j) **Komercialne skice in komercialni opisi** pomenijo tisto število kompletov skic in opisov kolikor je v stavbi VŠ posameznih delov iz katerih je za potrebe prodaje posameznih delov razvidna označba, lokacija in opis stavbe VŠ kot celote ter opis posameznih delov in skupnih delov stavbe VŠ opis razporeda in označba posameznih delov v posameznih etažah stavbe VŠ, lega

- posameznih delov v stavbi VŠ, razporeditev prostorov v njih in neto površina (po projektni dokumentaciji) posameznih delov stavbe in prostorov v njih;
- (k) **Etažna lastnina na stavbi VŠ** je lastninska pravica etažnega lastnika na posameznem delu stavbe in solastnina etažnih lastnikov na skupnih delih stavbe VŠ. Je posebna oblika lastninskega razmerja, ki bo oblikovana po dokončani gradnji stavbe VŠ;
  - (l) **Oblikovanje etažne lastnine na stavbi VŠ** pomeni pravni posel s katerim se bo lastnina Prodajalca - investitorja na zgrajenih stavbah VŠ razdelila v etažno lastnino in se bo ta vknjižila v zemljiško knjigo po pravilih o vknjižbi etažne lastnine v zemljiško knjigo;
  - (m) **Prodajna pogodba** pomeni pravni posel o prodaji stanovanja v stavbi VŠ, ki je v izgradnji, po kateri je predmet bodoča nepremičnina, ki bo nastala z dokončno izgradnjo stavbe VŠ in ki jo bo mogoče natančneje opredeliti, po dokončani gradnji in evidentiranju stavbe VŠ;
  - (n) **Zemljiškoknjižno dovolilo** pomeni listino, ki vsebuje izrecno in nepogojno izjavo, ki jo bo Prodajalec izstavil kupcu, ko bodo skladno in na način določen v teh SPP, izpolnjeni vsi pogoji za prenos in vpis etažne lastnine na ime kupca posameznega dela v stavbi VŠ;
  - (o) **Vpis etažne lastnine** na ime kupca na posameznem delu stavbe VŠ v zemljiško knjigo pomeni vložitev predloga v zemljiško knjigo zaradi vpisa etažne lastnine na stavbi VŠ stavbi v korist kupca;
  - (p) **Kupnina** pomeni prodajno ceno posameznih delov stavbe VŠ, skladno z vsakokratnim cenikom Prodajalca;
  - (q) **Veljavni predpisi** pomenijo pod/zakonske akte, ki so veljali ali veljajo v času sklenitve in po sklenitvi Pogodbe o prodaji;
  - (r) **Ara** je določen znesek denarja, ki ga kupec plača ob sklenitvi Pogodbe o prodaji, kot znak, da sta Prodajalec in kupec sklenila pogodbo (ara za utrditev obveznosti);
  - (s) **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list, 18/04).

#### **Priloge splošnih pogojev**

##### **4. člen**

Sestavni del teh splošnih pogojev prodaje so tudi naslednje priloge:

- (a) PRILOGA 1 (ena): fotokopija Tehničnega poročila za stavbe VŠ,
- (b) PRILOGA 2 (dva): fotokopije tlorisov predhodnega načrta etažne lastnine stavb VŠ,
- (c) PRILOGA 3 (tri): fotokopija pravnomočnega gradbenega dovoljenja št: 351-1448/2021-33 z dne 15. 03. 2022 za projekt VILA ŠMARNA.

## **2. poglavje: PREDMET PRODAJE**

### **Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje**

## **5. člen**

- (1) V stavbi VŠ bo Prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli, ki jim bodo pripadali solastniški deleži na skupnih delih stavbe VŠ iz 6. člena teh SPP, kot je določeno v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem prodaje.

## **Skupni deli stavb VŠ**

### **6. člen**

- (1) Skupni deli stavbe VŠ, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so skupni deli stavbe ter naprave in oprema v skupnih delih, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov. V skupnem lastništvu je funkcionalno zemljišče, na parcelah navedenih v 2. členu teh splošnih pogojev, zmanjšano za površine atrijev (pripadajo pritličnim stanovanjem), ki po etažnem načrtu spadajo oz. bodo spadali v samostojne enote etažne lastnine.

## **Površine**

### **7. člen**

- (1) Vse površine, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev cene oz. solastniških deležev na skupnih delih, so določene kot bruto površine z odbitkom površin pod fiksnimi nosilnimi stenami in brez odbitkov površin pod predelnimi (montažnimi) stenami oziroma drugih površin.
- (2) Če bodo dejanske bruto prodajne površine odstopale od površin, ki so po načrtu, ki je priloga k prodajni pogodbi, podlaga za določitev cene za +/- 3 (tri)% se prodajna cena ne spremeni in tudi ne pomeni spremembe predmeta pogodbe ter iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti.
- (3) Če bodo dejanske bruto prodajne površine odstopale od površin, ki so po načrtu, ki je priloga k prodajni pogodbi, podlaga za določitev cene, za več kot +/- 3 (tri)%, se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske bruto površine. V tem primeru bosta pogodbeni stranki na podlagi površin iz etažnega načrta stavbe definirali novo pogodbeno vrednost nepremičnine z dodatkom k prodajni pogodbi. Poračun cene se opravi pri zadnjem obroku kupnine, pri čemer iz razloga navedenega poročila, ki bi zavezoval kupca k doplačilu, le-ta nima pravice odstopiti od prodajne pogodbe.
- (4) Solastniški deleži iz teh splošnih pogojev se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo. Morebitno odstopanje dejanskih površin od pogodbenih površin iz prej navedenih razlogov ne more biti razlog za kakršnikoli odškodninski zahtevek, razen zahtevka iz prejšnjega odstavka. Solastniški deleži se lahko ustrezno spremenijo zaradi potreb upravnega postopka.

## **Lastnosti stavbe VŠ in posameznih delov**

### **8. člen**

- (1) Stavba VŠ in njeni posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem.
- (2) Parkirna mesta v garaži ter pripadajoče shrambe bodo razporejene in oštevilčene tako, kot je to razvidno iz tlorisov kleti v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem.

### **Lastnosti stanovanj kot posameznih delov**

#### **9. člen**

- (1) Stanovanja, kot posamezni deli dvostanovanjskega objekta, bodo končana tako, da bodo primerna za vselitev, z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem prodaje in z razporedom prostorov, določenim z načrtom, ki je priloga prodajne pogodbe.
- (2) Kupec ni upravičen do zahtevkov iz naslova sprememb lastnosti stanovanja, kot so opredeljene v komercialnem opisu, razen v primeru, da v spremembo izrecno privoli Prodajalec, za kar morata Prodajalec in kupec pisno skleniti aneks k prodajni pogodbi, s katerim se dogovorita za spremembe in znesek, ki ga mora kupec prodajalcu plačati za te spremembe oziroma stroške v zvezi s temi spremembami.
- (3) Kupcem bo izročena tudi fotokopija energetske izkaznice stavbe (oz. izkaz energetskih lastnosti), v kateri se nahaja kupljena posamezna samostojna enota, s podatki o energetske učinkovitosti stavbe.

### **3. Poglavje: PLAČILO KUPNINE**

#### **Ara**

#### **10. člen**

- (1) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati ara v višini 10 (deset)% cene po prodajni pogodbi.
- (2) Način nakazila are bo natančno določen v prodajni pogodbi.
- (3) Ara se všteje v kupnino in se ne obrestuje.
- (4) V primeru, da po plačilu are kupec iz kakršnegakoli razloga odstopi od prodajne pogodbe, ima Prodajalec pravico zadržati prejeti znesek are, obračuna pa si lahko še stroške v zvezi z odstopom kupca od prodajne pogodbe.

#### **Plačilo kupnine**

#### **11. člen**

- (1) Kupec mora plačati preostali del kupnine po vštetju are skladno z določili sklenjene prodajne pogodbe in ZVKSES.
- (2) Kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine:

- dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na večstanovanjski stavbi oziroma za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe z več posameznimi deli v korist kupca, in
  - dokler Prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in na način, določen v 18. členu ZVKSES.
- (3) Prodajalec in kupec se s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 12. člena ZVKSES, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji iz drugega odstavka 13. člena ZVKSES.
  - (4) Šteje se, da je Prodajalec zagotovil ustrezno zavarovanje pred tveganji iz drugega odstavka 13. člena ZVKSES, če v korist kupca zagotovi nepreklicno bančno garancijo, ki mu jo izroči ob plačilu kupnine, s katero se banka zaveže, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, ki je enak znesku plačane kupnine oz. obroka kupnine. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti za 6 (šest) mesecev daljši od roka za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi.
  - (5) Z dogovorom iz tretjega odstavka tega člena ni mogoče izključiti kupčevih pravic do zadržanja dela kupnine iz 15. člena ZVKSES.

#### **Zadržanje dela kupnine 12. člen**

- (1) Kupec ni dolžan plačati zadnjih 10 (deset) % odstotkov kupnine, dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način določen v 18. členu ZVKSES.
- (2) Če se ob prevzemu nepremičnine (po 14. in 15. členu teh splošnih pogojev) ugotovijo napake, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo 5 (pet) % kupnine. Prodajalec se zaveže napake odpraviti v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami.
- (3) Če Prodajalec do izročitve nepremičnine pri notarju ne deponira bančne garancije za odpravo skritih napak kot to določa 21. člen teh splošnih pogojev, ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati 5 (pet) % kupnine.
- (4) Kupec ima pravico zadržati plačilo 5 (pet) % kupnine, dokler Prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, na način kot to določa drugi oz. tretji odstavek 12. člena ZVKSES.
- (5) Kupec uveljavlja pravico do zadržanja dela kupnine po 3. in 4. odstavku tega člena tako, da zadržani del kupnine deponira pri notarju, ki je potrdil te splošne pogoje prodaje v korist Prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni svoje obveznosti.
- (6) Kupec mora plačati zadržani del kupnine po 2. odstavku tega člena v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko Prodajalec odpravi napake, ki so bile razlog za zadržanje.

- (7) Če je reklamirana napaka odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z (nekaterimi) izvedenimi deli ne strinja, se za presojo kvalitete pridobi mnenje izvedenca ustrezne stroke.
- (8) Če strokovno mnenje potrdi, da je izvedba del strokovno pravilna oziroma v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec.

### **Zamuda s plačilom kupnine 13.člen**

- (1) Če kupec zamudi s plačilom kupnine, mora Prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonite zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila.
- (2) Če kupec zamudi s plačilom kupnine, lahko Prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti daljši od enega meseca.
- (3) Če Prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po drugem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are.
- (4) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.
- (5) Znesek iz tretjega odstavka tega člena mora Prodajalec kupcu vrniti v roku 15 (petnajst) dni, ko se izpolnijo naslednji pogoji, vendar ne kasneje kot v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe:
  - (a) ko Prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem in
  - (b) ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enak znesku iz tretjega odstavka tega člena.

## **4. Poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE**

### **Rok za izročitev nepremičnine 14.člen**

- (1) V skladu s prvim odstavkom člena 16. ZVKSES bo rok za izročitev nepremičnine posameznim kupcem določen v prodajni pogodbi.
- (2) Prodajalec bo predvidoma pričel z izročitvijo nepremičnine v 30 (trideset) dneh po vložitvi predloga za vpis etažne lastnine na objektu VŠ.
- (3) Prodajalec bo predvidoma pričel z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje v prodajni pogodbi, kupcu do dne 30.05.2023, če bo do tega dne pridobil uporabno dovoljenje.
- (4) Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje:
  - (a) ko je Prodajalec pridobil uporabno dovoljenje za (posamezno) stavbo VŠ,
  - (b) ko je stavba VŠ in nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in

- (5) Šteje se, da je Prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu:
  - (a) če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz 1. odstavka tega člena izpolnjeni vsi pogoji iz 4. odstavka tega člena in
  - (b) če je Prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.
- (6) Šteje se, da Prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, pri pristojnem upravnem organu vložiti popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje in sicer:
  - (a) bodisi, da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti,
  - (b) bodisi, da izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti.
- (7) Šteje se, da Prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine.
- (8) Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi kupljene nepremičnine, če je ta nastala iz razlogov, na katere prodajalec ni mogel vplivati (višja sila). V primeru višje sile se pogodbeni roki ustrezno podaljšajo za čas trajanja višje sile, vendar le v primeru, če ti dogodki, ki predstavljajo višjo silo, vplivajo na neizpolnjevanje pogodbenih obveznosti.
- (9) Prodajalec lahko kupcu izroči nepremičnino tudi pred rokom navedenem v 1. odstavku tega člena, če so izpolnjeni pogoji po tem členu in če prodajalec kupca k prevzemu pisno pozove.

### **Prevzem nepremičnine 15.člen**

- (1) O točnem datumu izročitve Prodajalec kupca pisno obvesti vsaj 3 (tri) dni pred predvidenim datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe.
- (2) O izročitvi in prevzemu sestavi Prodajalec in kupec zapisnik.
- (3) Kupec je dolžan prevzeti nepremičnino v roku iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu zaračuna obratovalne in druge stroške, ki jih je imel z nepremičnino.
- (4) Če kupec v roku ne prevzame kupljene nepremičnine iz neutemeljenega razloga, se šteje, da je v prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja kupljene nepremičnine ter tveganje morebitne protipravne zasedbe nepremičnine.
- (5) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je Prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve prevzema, če:
  - (a) se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv Prodajalca za prevzem, ali



- (b) kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem,
  - (c) Prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine, ni pripravljen plačati kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po drugem, tretjem oziroma četrtem odstavku 15. člena ZVKSES.
- (6) S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja kupljene nepremičnine.
  - (7) Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.
  - (8) Prodajalec izroči kupcu ob predaji navodila in garancijske liste.
  - (9) Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, temveč je v takem primeru upravičen zadržati le del kupnine po 2. odstavku 12. člena teh splošnih pogojev prodaje.

### **Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine 16. člen**

- (1) Če Prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič 5/10) promila kupnine za vsak dan zamude. Skupna pogodbena kazen je omejena na največ 50 (petdeset)% kupnine.

### **Način izročitve in prevzema nepremičnine 17. člen**

- (1) Na podlagi pisnega poziva Prodajalca mora kupec najmanj petnajst (15) dni pred prevzemom nepremičnine opraviti pregled nepremičnine, ki je predmet prodaje. Prodajalec mora kupcu ob pregledu omogočiti, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino skladno z določili pogodbe in splošnih pogojev ter da ne obstajajo več zadržki, da se zadrži 10 (deset)% kupnine, skladno s 1. odstavkom 12. člena teh splošnih pogojev, o čemer kupec in Prodajalec podpišeta izjavo. Ob pregledu sestavita Prodajalec in kupec zapisnik, v katerem so ugotovljene morebitne napake, ki jih je Prodajalec dolžan na lastne stroške odpraviti do prevzema in izročitve.
- (2) Na podlagi pisnega poziva prodajalca morajo Prodajalec, kupec in izvedenec gradbene stroke najmanj 5 (pet) dni pred prevzemom in izročitvijo ponovno pregledati stanovanje. V kolikor so odpravljene vse napake, ugotovljene ob prvem pregledu in v kolikor ni drugih napak na predmetu pogodbe, Prodajalec, kupec in izvedenec gradbene stroke podpišejo zapisnik, v katerem se ugotovi, da ne obstajajo razlogi za zadržanje 5 (pet)% kupnine skladno z drugim odstavkom 12. člena teh splošnih pogojev.
- (3) Prodajalec kupcu ob prevzemu izroči:
  - (a) predmet pogodbe skladno s tehničnimi lastnostmi, kot so navedene v splošnih pogojih,
  - (b) kopijo uporabnega dovoljenja za objekt ter etažni načrt predmeta pogodbe,

- (c) predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave,
  - (d) potrdilo o deponiranju bančne garancije za odpravo napak v garancijski dobi,
  - (e) zemljiškoknjižno dovolilo,
  - (f) projekt izvedenih del predmeta pogodbe.
- (4) Kupec mora prodajalcu izročiti potrdilo o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitna zadržanja, skladno z 2. odstavkom 12. člena teh splošnih pogojev. V kolikor kupec ni poravnal celotne kupnine zaradi razlogov navedenih v 2. odstavku 12. člena, mora Prodajalcu predložiti potrdilo o deponiranju kupnine pri notarju. Ob izročitvi in prevzemu stanovanja sestavi Prodajalec in kupec dokončni zapisnik o prevzemu in izročitvi. Prodajalec je dolžan na lastne stroške odpraviti vse morebitne pomanjkljivosti, ki še niso odpravljene, katere je podpisal izvedenec gradbene stroke, v roku kot bo dogovorjen v zapisniku.

### **Odprava očitnih napak 18.člen**

- (1) Kupec mora zahtevati odpravo napak, ki jih je mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine, ter zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine nemudoma ob prevzemu nepremičnine, sicer izgubi ti dve pravici, na kar ga mora Prodajalec ob izročitvi in prevzemu izrecno opozoriti. Če prodajalec ob izročitvi in prevzemu nepremičnine kupca ne pouči o teh dveh pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega stavka, ju kupec ne izgubi.
- (2) Prodajalec mora napake, katerih odpravo je kupec zahteval ob prevzemu nepremičnine, odpraviti najkasneje v roku enega meseca od dne notifikacije napak.
- (3) Če Prodajalec ne odpravi v roku iz 2. odstavka tega člena, lahko kupec bodisi sam odpravi te napake na stroške Prodajalca bodisi zahteva znižanje kupnine.

## **5. Poglavje: BANČNA GARANCIJA ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK**

### **Jamčevalni roki 19.člen**

- (1) Prodajalec odgovarja za solidno in strokovno izvedbo del skladno z zakonom in določili teh splošnih pogojev.
- (2) Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki je predmet prodaje, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (v nadaljevanju skrite napake), če se skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine.
- (3) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje (662. člen Obligacijskega zakonika), če se te pokažejo v 10 (deset) letih od prevzema nepremičnine.
- (4) Kupec mora Prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v dveh mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če

gre za napako v solidnosti gradnje, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako. V obvestilu mora kupec opisati v čem je napaka in Prodajalca pozvati, da jo odpravi.

### **Bančna garancije za odpravo skritih napak 20.člen**

- (1) Prodajalec odgovarja za skrite napake nepremičnine, ki je predmet prodaje, če se skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine.
- (2) Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti v skladu s 26. členom ZVKSES pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, deponiral bančno garancijo na prvi poziv brez ugovorov.
- (3) Bančna garancija iz druge točke tega člena v višini 5 (pet)% skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe se glasi na ime notarja kot upravičenca iz garancije, z rokom veljavnosti 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe.

### **Garancije za naprave in opremo 21.člen**

- (1) Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, ki je predmet prodaje, odgovarja Prodajalec pod pogoji in v rokih določenih v garancijskih listih proizvajalca.

## **6. poglavje: ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA**

### **Oblikovanje in vpis etažne lastnine 22.člen**

- (1) Prodajalec mora v skladu s ZVKSES izdelati elaborat za vpis in predlagati vpis stavbe VŠ in njenih posameznih delov v kataster stavb.
- (2) Prodajalec bo predvidoma v 15 (petnajst) dneh po vpisu stavbe VŠ in njenih posameznih delov v kataster stavb oziroma najkasneje v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine in vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine

### **Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca 23.člen**

- (1) Prodajalec mora najkasneje v roku 60 (šestdeset) dni po pridobitvi uporabnega dovoljenja na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu proti plačilu celotne kupnine izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje v korist kupca, na katerem je podpis Prodajalca notarsko overjen.

- (2) Prodajalec lahko obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine.
- (3) V primeru iz 2. odstavka tega člena mora Prodajalec s pozivom na prevzem nepremičnine, ki je predmet prodaje, kupca obvestiti o notarski hrambi in mu poslati kopijo zapisnika o notarski hrambi ter kopijo zemljiškoknjižnega dovolila.
- (4) Stroške vpisa lastninske pravice kupca na predmetu prodaje nosi kupec.

## **7. Poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI**

### **Uporaba določb 24. člen**

- (1) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med etažnima lastnikoma o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 6. člena teh splošnih pogojev.
- (2) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med kupcema in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe VŠ.
- (3) Etažna lastnika bosta podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredila s pogodbo o upravljanju stavbe VŠ, ki bo urejala zlasti:
  - (a) način upravljanja,
  - (b) uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi,
  - (c) delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov.

### **Upravljanje 25. člen**

- (1) Etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov iz 6. člena teh splošnih pogojev udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

### **Uporaba 26. člen**

- (1) Etažni lastnik mora skupne dele iz 6. člena teh splošnih pogojev uporabljati tako, da ne ovira drugega etažnega lastnika pri njegovi uporabi.
- (2) Kakršnokoli spreminjanje izgleda vidnih delov fasade, notranjih in zunanjih skupnih površin, zaradi neprimerne uporabe, odlaganja predmetov itd. ni dovoljeno.
- (3) Pri uporabi skupnih delov iz 6. člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmeta etažna lastnika.

### **Stroški uporabe in vzdrževanja 27. člen**

- (1) Etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanje skupnih delov iz 6. člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

## **8. Poglavje: KONČNE DOLOČBE**

### **Pristojnost za spore**

#### **28. člen**

- (1) Za vse spore med kupcem in Prodajalcem iz prodajne pogodbe ter spore med kupci oziroma kasnejšimi etažnimi lastniki je izključno pristojno sodišče v Ljubljani.

### **Zaupnost podatkov in varstvo osebnih podatkov**

#### **29. člen**

- (1) Prodajalec se s temi splošnimi pogoji, kupec pa s sklenitvijo prodajne pogodbe, zavezuje, da bosta vse podatke oziroma informacije v zvezi s prodajno pogodbo ter vse druge podatke in informacije, ki jih bosta pridobila v zvezi s prodajno pogodbo, varovala kot zaupne in da jih ne bosta sporočila tretjim osebam niti kako drugače omogočila, da bi tretje osebe lahko zvedele za te podatke,
- (2) Kupec dovoljuje Prodajalcu, da Kupčeve osebne podatke, ki so navedeni v prodajni pogodbi ter dodatkih, posreduje poslovnim partnerjem, pri katerih je prodajalec najel projektni kredit za potrebe gradnje, pod pogojem, da jih bodo slednji uporabljali v skladu s predpisi o varovanju osebnih podatkov.
- (3) Kupec dovoljuje, da se uporabi fotokopija njegovega osebnega dokumenta pri overitvi prodajne pogodbe, morebitnih dodatkov k njej ter zemljiškoknjižnega dovolila v korist kupca.

### **Veljavnost in uporaba splošnih pogojev**

#### **30. člen**

- (1) Posamezne določbe teh splošnih pogojev se ne uporabljajo, če njihovo uporabo prodajna pogodba izrecno izključuje.
- (2) Če kaj v zvezi s prodajo posameznega dela s Pogodbo o prodaji ali z SPP ni izrecno določeno, veljajo glede teh vprašanj vsakokrat veljavni predpisi, ki ta vprašanja urejajo, oz. se pri presoji vprašanj upošteva predvsem namen pogodbenih strank, ki sta ga imeli ob sklenitvi Pogodbe o prodaji.
- (3) SPP se skladno z ZVKSES uporabljajo za prodajne pogodbe sklenjene s kupci, ki imajo položaj končnega kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po Zakonu o varstvu potrošnikov ter za ostale kupce, v kolikor se Prodajalec in posamezen kupec za uporabo teh izrecno dogovorita s posamezno prodajno pogodbo. Za vsakršna odstopanja od teh SPP in / ali drugačne dogovore pogodbenih strank je obvezna pisna oblika.

(4) Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem podpisa v obliki notarskega zapisa.

VILA ŠMARNA d.o.o.  
direktor  
Matjaž Ferfolja