

## 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 glavni izvršni direktor Matej Pirc  
Matična številka: 6339620000,  
ID št. za DDV: SI 41251482

**Kupec:****Fizična oseba:**

EMŠO/Matična številka: \_\_\_\_\_  
Davčna številka: \_\_\_\_\_  
številka transakcijskega računa: \_\_\_\_\_, odprt pri banki \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_ (Potrjen bančni račun).

**Pravna oseba:**

\_\_\_\_\_ ,  
ki jo zastopa \_\_\_\_\_  
Matična številka: \_\_\_\_\_  
ID št. za DDV: \_\_\_\_\_  
številka transakcijskega računa: \_\_\_\_\_, odprt pri banki \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_ (Potrjen bančni račun).

STANOVANJSKA SOSESKA ŠKRJANČEVO

ŠKRJANČEVO, k.o. Domžale

**UVODNA UGOTOVITEV**

## 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin, navedenih v 1. točki 1. člena Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stanovanjske soseske Škrjančevo, v Škrjančevem, notarke Mete Zupančič, opr. št. SV 170/2020 z dne 13.03.2020 (v nadaljevanju: splošni pogoji prodaje);
- da so nepremičnine iz prejšnje alineje tega člena proste vseh bremen;
- da je kupčeva poslovna banka s sedežem v Sloveniji oz. EU (v nadaljevanju Potrjena poslovna banka v Sloveniji oz. EU), dne [redacted].2021 podala izjavo, v kateri je potrdila, da je s sklepom [redacted] / [redacted] z dne [redacted].2021 osebi [redacted] / družbi [redacted] odobrila namensko dolgoročno posojilo za nakup pogodbenega predmeta, ter da bo po podpisu sporazuma o zavarovanju denarne terjatve pri izbranem notarju, v roku [redacted] dni od podpisa te pogodbe nakazala znesek [redacted],00 EUR po tej pogodbi.

**SESTAVNI DELI POGODBE**

## 2. člen

1) Sestavni deli te pogodbe so:

1. splošni pogoji prodaje iz prve alineje 1. člena te pogodbe s prilogami;
2. načrt stanovanja (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.nepremicnine.dutb.eu](http://www.nepremicnine.dutb.eu)) kot sestavnem delu te prodajne pogodbe;
2. načrt stanovanja 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 1959-6053 / stavba 1959-6054, na naslovu Škrjančevo 55 / 51, Radomlje (v nadaljevanju: nepremičnine), ki po podatkih spletnega prostorskega portala Ministrstva za okolje, Geodetske uprave RS, predstavljajo:

- stanovanje v [redacted] etaži, s skupno površino posameznega dela stavbe v izmeri [redacted] m<sup>2</sup>, 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 ter s pripadajočo shrambo v izmeri [redacted] m<sup>2</sup>, z ID znakom: del stavbe 1959-6053-[redacted] / del stavbe 1959-6054-[redacted],
- parkirno mesto pred stavbo, v izmeri [redacted] m<sup>2</sup>, z ID znakom: parcela 1959 [redacted],
- parkirno mesto pred stavbo, v izmeri [redacted] m<sup>2</sup>, z ID znakom: parcela 1959 [redacted].

Kupec kupuje nepremičnine v stanju in za pripadajočo ceno, kot je razvidna iz prilog splošnih pogojev prodaje, vsebine Popisa lastnosti in sprejete cene.

**PRODAJNA CENA**

## 4. člen

Prodajna cena za nepremičnine iz 3. člena te pogodbe, brez davka na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), znaša [redacted] EUR (z besedo: [redacted] 00/100 evrov).

Glede na trenutno veljavno davčno stopnjo DDV, znaša prodajna cena z DDV:

Prodajna cena	[redacted]	EUR
DDV 9,5 % na dan sklenitve pogodbe	[redacted]	EUR
Prodajna cena z DDV	[redacted]	EUR

(z besedo: [redacted] 00/100 evrov).

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerem je postavljen 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 9,5 % DDV.

**ARA**

## 5. člen

Kupec se zaveže v roku 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.: SI00 [redacted]-2021-[redacted], zato se šteje, da je ta pogodba sklenjena, ko je ara dana, sicer se šteje ta pogodba za razdrto.

Varščina v višini 5.000,00 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 [redacted] EUR.

Ara se ne obrestuje.

Ara iz prvega odstavka tega člena se všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine.

**PLAČILO KUPNINE**

## 6. člen

Kupec izjavlja, da bo plačal ostali del kupnine z DDV iz 4. člena te pogodbe, najkasneje v roku 60 dni od popisa 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.: SI00 [redacted]-2021-[redacted].

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- **VARIANTA 1 (Potrjeni TRR):** kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- **VARIANTA 2 (Drugi kupčev TRR):** 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 3 (kredit pri banki):** kupčeva poslovna banka, ki nima sedeža v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja, v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja plačila kupnine.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v desetih (10) 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.

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 izviren 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.

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 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 1 (en) 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:

- 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 15 dni po veljavno izpolnjenem plačilu celotne kupnine, pod pogojem, da je kupec izpolnil vse obveznosti iz te pogodbe in eventualnih sklenjenih dodatkov.

## **ZEMLIŠKOKNJIZNO DOVOLJENJE**

### 9. člen

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

- del stavbe 1959-6053-\_\_\_\_ / del stavbe 1959-6054-\_\_\_\_,
- parcela 1959 \_\_\_\_\_,
- parcela 1959 \_\_\_\_\_.

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

EMŠO/Matična številka: \_\_\_\_\_  
do celote (1/1).

## ZAGOTOVILA IN JAMSTVA

### 10. 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 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.

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) da so bila izvedena vsa korporacijska dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko kupec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
- (d) da kupec ni prezadolžen, nelikviden ali kako drugače nezmožen poravnati svoje obveznosti ali insolventen po pravu katerekoli jurisdikcije;
- (e) da so kakršnakoli soglasja, odobritve, priglasitve ali druga dejanja katerekoli osebe ali pristojnega organa, ki so ali bi bile lahko potrebne v skladu z izvršitvijo te pogodbe s strani kupca in/ali izvedbo transakcije po tej pogodbi, pridobljena oziroma izvršena;
- (f) da ni v teku kakršnekoli 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) 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.

## PROTIKORUPCIJSKO DOLOČILO

### 11. 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 katerikoli 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.

Pogodbene 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.

## **ZEMLIŠKOKNJIŽNI PREDLOG**

### 12. člen

Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, skladno s 22. členom splošnih pogojev prodaje, sestavi in vloži na sodišče kupec na svoje stroške lahko pa ga na stroške kupca vloži tudi prodajalec.

## **ODGOVORNOST ZA NAPAKE**

### 13. člen

Pogodbene 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 pogodbene 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 pogodbene stranki in katerega izvedeniško mnenje je zavezujoče za obe pogodbene stranki, pri čemer se lahko stranki, glede na zahtevnost odprave napak, s pisnim dogovorom sporazumeta o podaljšanju rokov iz 19. člena splošnih pogojev prodaje.

## **ZAUPNOST PODATKOV**

### 14. 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 pogodbene stranki varovali kot strogo zaupne in kot poslovno skrivnost. Prav tako bosta pogodbene 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 pogodbene 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.

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 kupca, kupnina).

## UPRAVLJANJE Z OSEBNIMI PODATKI

### 15. člen

Kupec je izrecno seznanjen, da bo prodajalec kot upravljalac 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 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](mailto:gp.ip@ip-rs.si)

Pooblaščenca oseba za varstvo osebnih podatkov pri prodajalcu je Sabina Novak, e-mail: [gdpr@dutb.eu](mailto:gdpr@dutb.eu)

## KONČNE DOLOČBE

### 16. 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.

### 17. 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.

### 18. člen

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

Ta pogodba je podpisana 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 zemljiškoknjižnim dovolilom.

Ljubljana, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

**Prodajalec:**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
Glavni izvršni direktor  
Matej Pirc

\_\_\_\_\_

**Kupec:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

OSNUTEK