

**PRODAJNA POGODBA**  
**št. PP-\_\_-2021-889**

dogovorjena in sklenjena med

**prodajalcem:** **Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.,**  
Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana,  
ki jo zastopa v. d. glavnega izvršnega direktorja Dr. Robert Rožič,  
matična številka: 6339620000, ID št. za DDV: SI 41251482

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 nepremičnin z ID znaki:
  - parcela 1911 784/5 (ID 6092643) v izmeri 179 m<sup>2</sup>,
  - parcela 1911 784/6 (ID 6092644) v izmeri 3.308 m<sup>2</sup>;
  - parcela 1911 784/7 (ID 6092645) v izmeri 252 m<sup>2</sup>,
  - parcela 1911 784/8 (ID 6092646) v izmeri 375 m<sup>2</sup>,
  - parcela 1911 784/9 (ID 6092647) v izmeri 3 m<sup>2</sup>,
  - parcela 1911 815/1 (ID 6093358) v izmeri 2 m<sup>2</sup>,
  - parcela 1911 815/2 (ID 6093359) v izmeri 98 m<sup>2</sup>,
  - parcela 1911 816 (ID 3951990) v izmeri 1.017 m<sup>2</sup>,(v nadaljevanju **pogodbeni predmet**);
- da pogodbeni predmet v naravi predstavlja enostanovanjsko stavbo na naslovu Perovo 2, Kamnik, ID št. 1911-2286, stoječa na zemljišču ID znak: parcela 1911 816 v izmeri 1.017 m<sup>2</sup>, etažnosti K+P+M, skupne neto tlorisne površine 443,00 m<sup>2</sup> in uporabne površine 227,60 m<sup>2</sup> (GURS podatki), zgrajeno leta 1996, potrebno osvežitve, in sanacije, s pripadajočima funkcionalnima zemljiščema ID znak: parceli 1911 784/5 in 1911 784/7 v skupni izmeri 431 m<sup>2</sup> in nepozidana stavbna zemljišča parcele ID znak: parcele 1911 784/6, 1911 784/8, 1911 784/9, 1911 815/1, in 1911 815/2, v skupni izmeri 3.786 m<sup>2</sup>;

3. da na dan sklenitve te pogodbe pri pogodbenemu predmetu ni vpisanih plomb oz. s pogodbenim predmetom ni povezana nobena zemljiškopravna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno;
4. da kupec kupuje pogodbeni predmet kot končni (VARIANTA: vmesni) kupec;
5. da je pogodbeni predmet prost vseh bremen;
6. da je bila stavba zgrajena na podlagi lokacijskega dovoljenja št. 351-100/94-5/50 z dne 12.4.1994 in gradbenega dovoljenja št. 351-100/94-5/22 z dne 5.10.1994 in da je bila za stavbo pridobljena Odločba o domnevi izdanega uporabnega dovoljenja po ZGO-1 št. 351-283/2019/5, z dne 12.12.2019, z ugotovitvijo, da ima stavba pridobljeno uporabno dovoljenje po ZGO-1, skladno s 118. členom DZ (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17-popr.);
7. da je Občina Kamnik dne 30.08.2021 pod številko 3511-0628/2021 za pogodbeni predmet izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča, iz katerega izhaja, da gre za stavbna zemljišča, na katerih obstaja predkupna pravica po Odloku o določitvi predkupne pravice Občine Kamnik; da se zemljišče ID znak: parcela 1911 816 s stavbo nahaja v enoti urejanja prostora KA 53 (SS), s podrobnejšo namensko rabo: SS – stanovanjske površine, ostala zemljišča pa v območju urejanja prostora KA-54 (CD), s podrobnejšo namensko rabo: CD – druga območja centralnih dejavnosti;
8. VARIANTA: da je prodajalec dne \_\_.\_\_.2021 poslal pisno ponudbo za odkup pogodbenega predmeta Občini Kamnik, katera je dne \_\_\_\_\_ pod številko \_\_\_\_\_ izdala Izjavo, da ponudbe za odkup pogodbenega predmeta po ceni \_\_\_\_\_,00 EUR ne sprejema (VARIANTA: katera se v petnajstih (15) dneh od njenega prejema ni izjavila o ponudbi);
9. da se del zemljišč ID znak: parcela 1911 784/6, 784/9 in 815/2, nahaja na varovanem območju EŠD: 10128 - profana stavbna dediščina (Kamnik – Dvorec Zgornje Perovo);  
 VARIANTA (kulturni spomenik): da je Mestna Občina Kamnik izdala tudi izjavo št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_.\_\_.2021, iz katere izhaja, da Mestna Občina \_\_\_\_\_ pri pogodbenem predmetu ne uveljavlja zakonite predkupne pravice po 62. členu Zakonu o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1C);  
 VARIANTA (spomenik državnega pomena/nepremičnina v vplivnem območju nepremičnega spomenika državnega pomena): da je Ministrstvo za kulturo dne \_\_.\_\_.2021 pod št. \_\_\_\_\_ za pogodbeni predmet podalo izjavo o neuvveljavljanju predkupne pravice po 62. členu ZVKD-1C;
10. da je bil kupec kot najugodnejši ponudnik izbran na javnem razpisu zbiranja e-dražbi, za nakup hiše v Kamniku – DUTB ID 889, z dne \_\_.\_\_.2021 (v nadaljevanju »e- dražba«);
11. 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 (VARIANTA: s sklepom \_\_/\_\_/ z dne \_\_.\_\_.2021) 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;
12. da je v skladu z določili Občinskega prostorskega načrta (OPN) predpisana izdelava Občinskega podrobnejšega prostorskega načrta (OPPN); da so v pripravi spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Kamnik (OPN);
13. da si je kupec ob prisotnosti predstavnika prodajalca pogodbeni predmet ogledal pred sklenitvijo prodajne pogodbe;
14. 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 1911 1476/19, katere lastnik je Občina Kamnik do celote (javno dobro).

### 3. člen (Kupnina)

Pogodbeni stranki izjavljata, da poznata tržne razmere, ki zadevajo cene nepremičnin. Glede na prej navedeno sporazumno določata kupnino za pogodbi predmet na \_\_\_\_\_ EUR, pri čemer se od dela kupnine v višini \_\_\_\_\_ EUR plača DDV po stopnji 22% v višini \_\_\_\_\_ EUR, kar vse skupaj znaša \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ /100 evrov), in sicer:

- pozidano stavbno zemljišče - starogradnja s funkcionalnima zemljiščema skupne površine 1.448 m<sup>2</sup>, **67,68 %** celotne kupnine v neto vrednosti \_\_\_\_\_ EUR;
- nepozidana stavbna zemljišča skupne površine 3.786 m<sup>2</sup>, **32,32 %** celotne kupnine v neto vrednosti \_\_\_\_\_ EUR, povečano za DDV po stopnji 22% v znesku \_\_\_\_\_ EUR, kar skupaj znaša \_\_\_\_\_ EUR;

### 4. člen (Obdavčitev)

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavljajo:

- pozidano stavbno zemljišče, objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerih so postavljeni (parcela 1911 816 in funkcionalni zemljišči parceli 1911 784/7 in 1911 784/5) ter da je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščen plačila davka na dodano vrednost (**VARIANTA (ni dogovora o obračunu DDV po 45. člena ZDDV-1):** in zapade plačilu davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2), ki se ga zaveže plačati kupec, skladno s 6. členom ZDPN-2).

**VARIANTA (dogovor o obračunu DDV po 45. člena ZDDV-1):** Pogodbeni stranki se skladno in na podlagi določil 45. člena ZDDV-1 o pravici do izbire pri obdavčitvi transakcij v zvezi z nepremičninami dogovorita, da se bo pri prodaji nepremičnin, navedenih v 2. alineji prejšnje določbe tega člena, obračunal DDV po predpisani stopnji.

Glede na zapisano v predhodnem odstavku kupec jamči prodajalcu, da je davčni zavezanec s pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV. Zato pogodbeni stranki ugotovita, da bo vsaka stranka posebej v zvezi s sklenitvijo te pogodbe skladno s 45. členom ZDDV-1 na zahtevo davčnega organa dokazala obstoj pisnega dogovora o obdavčitvi transakcije v zvezi z nepremičnino, sklenjenega za namene prvega odstavka 45. člena ZDDV-1 pred opravljeno dobavo. Stranki se strinjata, da gre za dobavo, kjer se uporabi mehanizem obrnjene davčne obveznosti po 76. a členu ZDDV-1.

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;

- nezazidana stavbna zemljišča (ostala zemljišča), zato se od prometa nepremičnin po tej pogodbi skladno z 8. točko 44. člena ZDDV plača DDV.

## 5. člen (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 \_\_\_-2021-889, namen nakazila »Plačilo are po pogodbi PP-\_\_\_-2021-889«, zato se šteje, da je ta pogodba sklenjena, ko je ara dana, sicer se šteje ta pogodba za razdrto.

Ara se ne obrestuje.

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

Varščina v višini 20.000,00 EUR, ki je bila vplačana ob oddaji ponudbe kupca v e-dražbi, se všteje v ara, tako da je kupec dolžan plačati v skladu s prvim odstavkom tega člena še znesek v višini \_\_\_\_\_ EUR.

## 6. člen (Plačilo kupnine)

### 1. VARIANTA (ara, brez kredita):

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini \_\_\_\_\_ EUR plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic: SI00 \_\_\_-2021-889, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-\_\_\_-2021-889«, in sicer najpozneje v roku **trideset (30) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

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.

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.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonske zamudne obresti.

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

### 2. VARIANTA (ara, kredit):

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini \_\_\_\_\_ EUR plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic: SI00 \_\_\_-2021-889, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-\_\_\_-2021-889«, in sicer najpozneje v roku **trideset (30) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

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 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.

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

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

- ko bo notarju predložena kreditna pogodba, iz katere bo razvidno, da je kupcu odobren kredit najmanj v višini še neplačanega dela kupnine in v kateri bo določeno, da bo zadnji še neplačani del kupnine nakazan neposredno na prodajalčev transakcijski račun št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic SI00 \_\_\_-2021-889, v roku **enega (1) delovnega dne** po izvedenem hipotekarnem naroku;
- ko bo med kupcem in Banko sklenjen sporazum o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu SPZ za zavarovanje kredita.

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

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonske zamudne obresti.

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

### 3. **VARIANTA (skrbniški račun notarja):**

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ **EUR** plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic: SI00 \_\_\_-2021-889, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-\_\_\_-2021-889«, in sicer najpozneje v roku **trideset (30) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

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 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.

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

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonske zamudne obresti.

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

#### 4. **VARIANTA (notarska deponaža):**

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini \_\_\_\_\_, **EUR** plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic: SI00 \_\_\_-2021-889, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-\_\_\_-2021-889«, in sicer najpozneje v roku **trideset (30) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

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 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.

Prodajalec se na željo in stroške kupca zavezuje notarsko overjen izvirik te pogodbe izročiti v hrambo (deponirati) pri notarju \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ v roku **treh (3) delovnih dni** od obojestranskega podpisa te pogodbe, skupaj z naročilom istemu notarju, da le-ta izroči pri njem shranjeno listino kupcu brez kakršnegakoli drugačnega pogoja, nemudoma po tem:

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

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

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

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonske zamudne obresti.

Plačilo are po tej pogodbi je pogoj za overovitev te pogodbe in izročitev notarsko overjenega izvirnika te pogodbe v hrambo pri notarki.

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

Kupec se zavezuje celotno kupnino v znesku \_\_\_\_,\_\_EUR poravnati na podlagi predračuna prejetega s strani prodajalca, in sicer **trideseti (30) dan** od dne, ko kupec prejme obojestransko podpisano pogodbo, na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, vođen pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic: SI00 \_\_-2021-889, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-\_\_-2021-889«.

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

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- **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 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.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonske zamudne obresti.

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

#### 7. člen (Zemljiškoknjižno dovolilo)

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

##### I. VARIANTA:

1. parcela 1911 784/5 (ID 6092643),
2. parcela 1911 784/6 (ID 6092644),

3. parcela 1911 784/7 (ID 6092645),
4. parcela 1911 784/8 (ID 6092646),
5. parcela 1911 784/9 (ID 6092647),
6. parcela 1911 815/1 (ID 6093358),
7. parcela 1911 815/2 (ID 6093359),
8. parcela 1911 816 (ID 3951990),

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

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

II. VARIANTA:

1. parcela 1911 784/5 (ID 6092643),
2. parcela 1911 784/7 (ID 6092645),
3. parcela 1911 816 (ID 3951990),

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

\_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 matična številka / EMŠO \_\_\_\_\_,  
 do celote (1/1).

in

1. parcela 1911 784/6 (ID 6092644),
2. parcela 1911 784/8 (ID 6092646),
3. parcela 1911 784/9 (ID 6092647),
4. parcela 1911 815/1 (ID 6093358),
5. parcela 1911 815/2 (ID 6093359),

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

\_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 matična številka / EMŠO \_\_\_\_\_,  
 do celote (1/1).

**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 pogodbeneh 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 ključne 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 izstavljajo račune za funkcionalne stroške, povezane s pogodbenim predmetom.

Kupec se zavezuje najkasneje v **tridesetih (30) dneh** po opravljeni primopredaji pogodbenega predmeta in podpisu primopredajnega zapisnika iz 1. odstavka tega člena sporočiti:

- pristojni občini, v kateri pogodbeni predmet leži, spremembo lastništva pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- dobaviteljem (električne energije, telekomunikacije, komunalne storitve ter upravnik) spremembo lastništva pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero obratovalnih stroškov.

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

### 9. člen (Stroški)

Prodajalec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek notarske overitve te pogodbe.

Kupec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- **VARIANTA (DPN)**: strošek davka od prometa nepremičnin skladno s 6. členom ZDPN-2,
- **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. Nadalje se prodajalec zaveže, da bo pridobil potrdilo o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe.

### 10. člen (Odgovornost za izpolnitev pogodbe)

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista pogodbeni stranka, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, znesek glede na to, kolikor je posamezna stranka odgovorna, da do izpolnitve ni prišlo.

Ne glede na prejšnji odstavek tega člena se stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev pogodbenega predmeta odgovoren prodajalec in je pogodba razvezana, je kupec upravičen do vračila vseh plačil, ki jih je na podlagi te pogodbe prodajalcu že plačal, 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:

- zahtevati izpolnitev pogodbe, v kolikor je to mogoče, in povrnitev škode, prejeto aro pa všteti v odškodnino ali jo vrniti kupcu, ali;
- 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.

### 11. člen (Zagotovila in jamstva)

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

- (a) da je veljavno ustanovljena družba, ki obstaja po pravu, po katerem je ustanovljena;
- (b) da ima ustrezno sposobnost, da sklene to pogodbo in izvršuje pravice in obveznosti po njej;
- (c) da so bila izvedena vsa korporacijska dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko prodajalec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
- (d) da je dejanski in pravni lastnik pogodbenega predmeta;
- (e) da pogodbeni predmet ni bil s strani prodajalca ali njegovega pravnega prednika, v celoti ali delno, zastavljen, odstopljen, ali prenesen na kakršenkoli način in je prost vseh bremen, razen izrecno navedenih v tej pogodbi;
- (f) da mu je v procesu prodaje predstavil ter predal vse relevantne ter v danem trenutku prodajalcu znane informacije, ki se nanašajo na pogodbeni predmet ter bi lahko kakorkoli vplivale na legalizacijo, dokončanje gradnje ali ostale bodoče pravno formalne postopke kupca v zvezi z nepremičnino.

Kupec jamči prodajalcu na dan podpisa in na dan učinkovanja:

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

Kupec jamči prodajalcu, da kupec (**VARIANTA: končni kupec iz (i) alineje drugega odstavka tega člena pogodbe**) 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.

V primeru kršitve katere koli izmed alinej prejšnjega odstavka je ta pogodba nična.

## 12. člen Klasično »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 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.

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. Pogodbeno 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 Posebno »Top up« določilo

Pogodbeni stranki se strinjata, da v kolikor se namembnost za večji del ali za celoto pogodbenega predmeta v roku **petih (5) let** od dneva podpisa te prodajne pogodbe, spremeni iz trenutnega stanja, veljavnega po OPN v območju urejanja KA-54 (CD), v pretežno osnovno namensko rabo S – območja stanovanj in podrobnejšo namensko rabo SSe – stanovanjske površine, ki dopušča tudi gradnjo stanovanjskih objektov, oziroma če bo iz drugega razloga namembnost dela zemljišča spremenjena v nepozidano stavbno zemljišče, se kupec zavezuje prodajalcu plačati določeno premijo za spremenjeni del zemljišča po naslednji formuli:

Rok od podpisa prodajne pogodbe med DUTB in kupcem do dneva, ko se spremeni prostorski akt (OPN) za nezazidano stavbno zemljišče, ki je pogodbeni predmet	do 1 leta	1-2 leti	2-3 leta	3-4 leta	4-5 let
Znesek doplačila razlike med vrednostjo nezazidanega stavbnega zemljišča po spremenjen prostorskem aktu ter vrednostjo iz prodajne pogodbe	100%	80%	60%	40%	20%
Znesek doplačila razlike med vrednostjo zemljišča po spremenjen prostorskem aktu ter vrednostjo iz prodajne pogodbe (brez DDV)	C * 100%	C * 80%	C * 60%	C * 40%	C * 20%

Pri čemer bodo zneski upoštevani po sledeči formuli:

- A. Izhodišča vrednost = vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča (v izmeri 3.786 m<sup>2</sup>) iz prodajne pogodbe – 32,32 % od neto kupnine brez DDV;
- B. Ocena neto tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča (v izmeri 3.786 m<sup>2</sup>) v primeru spremembe prostorskega akta iz namembnosti za centralne dejavnosti v stanovanjske površine;
- C. "Top up" doplačilo (razlika)  $C = B - A$ .

Pri izračunu razlike v ceni se ne priznajo stroški kupca, razen v primeru ko so predvideni stroški v obdobju 5 letnega trajanja »top up« klavzule v naprej predstavljeni s strani kupca in predhodno odobreni s strani DUTB.

### 14. člen (Protikorupcijsko določilo)

Pogodbeni stranki izjavljata, da v katerikoli fazi sklepanja oz. izvajanja pogodbe nobena pogodbeno 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.

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.

## 15. člen (Zaupnost podatkov)

### 1. VARIANTA (brez kredita) :

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.

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).

### 2. VARIANTA (kredit):

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).

## 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: Osebnih 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 doseglo 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 pooblaščenca 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 dosegljiva na elektronskem naslovu: [gdpr@dutb.eu](mailto:gdpr@dutb.eu).

## 17. člen (Obveščanje)

Pogodbeni stranki se zavezujeata 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)

### 1. VARIANTA (brez kredita):

Zemljiškoknjižni 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, če pa to ne bo mogoče, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani, razen če je za posamezno vrsto spora predpisana izključna pristojnost drugega sodišča.

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

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

## 2. VARIANTA (kredit):

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

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

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

## 19. člen

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

### 1. VARIANTA (DPN, brez kredita):

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

### 2. VARIANTA (DPN, kredit):

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

### 3. VARIANTA (DDV, brez kredita):

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

### 4. VARIANTA (DDV, kredit):

Ta pogodba je podpisana v štirih (4) izvodih, od katerih prodajalec prejme dva (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.

V \_\_\_\_\_,

**Kupec:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

V Ljubljani, \_\_\_\_\_

**Prodajalec:**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
Dr. Robert Rožič  
v. d. glavnega izvršnega direktorja

\_\_\_\_\_