



# SPEKTRA

**Spektra Invest, družba za investiranje, d.o.o.**

Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana

Matična št.: 8131481000

ID št. za DDV: SI20018096

ki jo zastopa: Anđela Nikolić, direktorica

(v nadaljnjem besedilu: Prodajalec)

in

[\_\_Naziv in naslov kupca\_\_]

EMŠO: [\_\_\_\_\_]

Davčna številka [\_\_\_\_\_]

(v nadaljnjem besedilu: Kupec)

skleneta naslednjo

## PRODAJNO POGODBO

za stanovanje z začasno oznako

v stanovanjsko poslovni objektu »KOMPLEKS SPEKTRA«

št.[\_] / 2021

### UGOTOVITVENE DOLOČBE

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- 1) da je Prodajalec lastnik nepremičnine zemljišča parc. št. 2207/10, k.o. 1739-Zgornja Šiška v velikosti 8.139,0 m<sup>2</sup> (ID 301975, v nadaljevanju parcela 2207/10);
- 2) da namerava Prodajalec na parceli 2207/10 zgraditi stanovanjsko poslovni objekt, ki ima komercialni naziv »Kompleks Spektra« in, ki obsega štiri kletne etaže za parkiranje vozil in koles ter za shrambe, tehnične prostore za elektro in strojne instalacije in prostore za smeti, v pritličju se nahajajo večji trgovski prostor, poslovni prostori ter dva vhoda za stanovalce, dve 21 nadstropni lameli, ki v prvem nadstropju z atriji, otroškimi igrišči in površino za rekreacijo segajo na streho trgovskega prostora in se v drugem nadstropju povezujeta z atrijem ter se nato kot samostojna objekta z različnim številom stanovanj v posameznih etažah pnete do ravne strehe nad zadnjim nadstropjem (v nadaljevanju: »Kompleks Spektra«);
- 3) da je Ministrstvo za okolje in prostor RS prodajalcu kot investitorju izdalo Gradbeno dovoljenje št. 35105-107/2018/97, z dne 19.09.2019, ki je postalo pravnomočno dne 23.4.2021 za izgradnjo stanovanjsko-poslovnega Komplexa SPEKTRA, na vogalu Celovške ceste in Rakuševe ulice v Ljubljani s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo na gradbeni parceli (parc.št. 2207/10, 2207/9, 1873/10, vse k.o. 1739 Zgornja Šiška) ki je priloga Splošnih pogojev prodaje iz naslednje točke tega člena;



# SPEKTRA

- 4) da je Prodajalec dne 22.6.2021 sprejel Splošne pogoje prodaje posameznih delov »Kompleksa Spektra«, v obliki notarskega zapisa notarke Barbare Andrič Velkavrh, opr. št. SV- 732/2021 z dne 22.6.2021 (v nadaljevanju: »Splošni pogoji prodaje«), ki so Priloga št. 1 k tej pogodbi in skupaj s prilogami tvorijo sestavni del te pogodbe;
- 5) da je priloga Splošnih pogojev prodaje Predhodni načrt etažne lastnine, v katerem je definiran tudi Predmet prodaje po tej pogodbi; (v nadaljevanju: »Predhodni etažni načrt«);
- 6) da Prodajalec ima pravico spremeniti Predhodni načrt etažne lastnine v delu, ki se ne nanaša na Predmet prodaje in posledično tudi Izračun deležev, tako da lahko zgradi maksimalno 232 stanovanj, kot je dovoljeno z Gradbenim dovoljenjem iz točke 3 tega člena. V primeru takšne odločitve Prodajalec prodajalec pri Notarki sprejme posodobitev Splošnih pogojev prodaje s spremembami v delu, ki se nanaša na Predhodni načrt etažne lastnine in izračun deležev. Prodajalec bo Kupcu v roku 10 delovnih dni od tako sprejetih spremenjenih Splošnih pogojev prodaje izročil nove Splošne pogoje prodaje, ki bodo nadomestili Prilogo št. 1.
- 7) da bo Prodajalec v skladu z določbo 25. člena Splošnih pogojev prodaje sprejel Akt o oblikovanju etažne lastnine za Kompleks Spektra, na podlagi katerega bo vzpostavljena etažna lastnina na Kompleksu Spektra tako, da bodo za vse dele Kompleksa Spektra pridobljeni enolični identifikacijski znaki in da bodo takšni deli vpisani v kataster stavb in tudi v zemljiško knjigo kot samostojne nepremičnine (ustrezno kot posamezni, posebni skupni ali splošni skupni deli), na podlagi česar bo mogoča vknjižba lastninske pravice na Predmetu prodaje po tej pogodbi v korist Kupca kot izključnega lastnika posameznega dela enote etažne lastnine, ki je predmet te pogodbe ter vknjižba solastnine v korist Kupca na splošnih in/ali posebnih skupnih delih Kompleksa Spektra (v nadaljevanju: »Akt o oblikovanju etažne lastnine«);
- 8) da je Prodajalec za namen prodaje posameznih delov stavbe izdelal skice tlorisov in komercialne prikaze posameznih delov stavbe, vključno s sliko tlorisa in komercialnim prikazom posameznih delov, ki so predmet prodaje po tej pogodbi in sta Priloga št. 2 in sestavni del te pogodbe (v nadaljevanju skupaj: »Komercialni prikaz predmeta prodaje«), kar je Prodajalec izročil Kupcu pred sklenitvijo te pogodbe in Kupec na Komercialni prikaz predmeta prodaje nima pripomb;
- 9) da je pri nepremičnini iz prve točke tega člena vpisana hipoteka v korist banke NLB d.d. z ID pravice/zaznambe 22240543;
- 10) da je Prodajalec Kupcu pred podpisom te pogodbe na vpogled predložil zavezujočo izjavo banke z dne 2.12.2021, da bo NLB d.d. izdala izbrisno dovoljenje za izbris v prejšnji točki navedene hipoteke na Predmetu prodaje po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja, po prejemu fotokopije veljavno sklenjene prodajne pogodbe za posamezni del stavbe ter po prejemu plačila celotne neto kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. odstavku 15. člena ZVKSES (brez upoštevanega DDV).

## OBVEŠČANJE

### 2. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da si vsa obvestila pošiljata na naslove navedene v tej pogodbi, obvestila, ki ne vplivajo na prenos lastninske pravice na predmetu te pogodbe, ceno ali roke pa po elektronski pošti, in sicer na naslednje naslove:

Elektronsko naslov Prodajalca: info@spektra.si  
Elektronski naslov Kupca: \_\_\_\_\_



# SPEKTRA

## PREDMET PRODAJE

### 3. člen

S predmetno pogodbo in v skladu s Splošnimi pogoji prodaje, Prodajalec proda, Kupec pa kupi in prevzame v last in posest:

1) Stanovanje z začasno oznako \_\_\_\_, ki v naravi predstavlja stanovanje v \_\_\_\_\_ nadstropju Komplexa Spektra v izmeri cca. \_\_\_\_m<sup>2</sup>, kot izhaja iz Predhodnega etažnega načrta in, ki obsega:

- bivalni prostor \_\_\_\_m<sup>2</sup>,
- loža \_\_\_\_m<sup>2</sup>
- shramba \_\_\_\_m<sup>2</sup>,

kot je razvidno iz Komercialnega prikaza za predmet prodaje, ki je Priloge št. 2 k tej pogodbi (v nadaljevanju: »Stanovanje«);

2) Parkirno mesto z začasno oznako \_\_\_\_ v izmeri cca. \_\_\_\_m<sup>2</sup>, ki se nahaja v \_\_\_\_ kleti Komplexa Spektra kot izhaja iz Predhodnega etažnega načrta ter Komercialnega prikaza za predmet prodaje, ki je Priloga št. 2 k tej pogodbi (v nadaljevanju: Parkirno mesto«);

vse s pripadajočim solastniškim deležem na splošnih skupnih delih in napravah Komplexa Spektra ter pripadajočim solastniškim deležem na posebnih delih Komplexa Spektra, kot je to določeno v Prilogi št. 3 k Splošnim pogojem prodaje – Izračun deležev na skupnih delih,

(v nadaljevanju skupaj poimenovano: »Predmet prodaje«).

Kupec je seznanjen z dejstvom, da so površine Predmeta prodaje določene okvirno, na podlagi projektne dokumentacije za izvedbo Komplexa Spektra, zato se strinja, da morebitne končne razlike v izmerah ne vplivajo na določila te pogodbe. Točne izmere in oznake Predmeta prodaje bodo določene v Aktu o oblikovanju etažne lastnine.

V primeru, da skupna površina stanovanja s pripadajočo shrambo, ki je predmet prodajne pogodbe, odstopa od površine, ki izhaja iz evidence GURS (kataster stavb) za več kot +/- 5 (pet)%, se za presežek nad ali primanjkljaj pod to tolerančno mejo ustrezno spremeni kupnina, in sicer tako, da se za presežek kupnina zviša, za primanjkljaj pa se kupnina zniža. Višino zvišanja ali znižanja kupnine po tem členu ugotovi Prodajalec, ki Kupca o višini morebitnega zvišanja ali znižanja kupnine pisno obvesti.

Po uspešno izvedeni izročitvi in prevzemu posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, ima Kupec možnost, da v roku 5 (pet) dni po dnevu izročitve in prevzema nepremičnine s priporočeno pošiljko, naslovljeno na Prodajalca, poda zahtevek za poračun površin, ki predstavljajo odstopanje od površin po evidenci GURS (kataster stavb), pri čemer bo Prodajalec zahtevek kupca za poračun površin obravnaval le, če bo Kupec zahtevku priložil izmero oporekanega predmeta prodajne pogodbe (stanovanja ali shrambe), ki jo bo opravil pooblaščen inženir s področja geodetske stroke. Stroške geodetske izmere ne glede na uspeh Kupca z zahtevkom za poračun površin v celoti krije Kupec.

V primeru, da bodo v skladu s prejšnjima odstavkoma ugotovljena odstopanja površin stanovanja s pripadajočo shrambo v korist Prodajalca ali Kupca, bosta Prodajalec in Kupec glede morebitnega zvišanja ali znižanja kupnine sklenila dodatek k prodajni pogodbi. Pravica do sklenitve dodatka k prodajni pogodbi, skladno s prejšnjim odstavkom ugasne, v kolikor Kupec ne pozove Prodajalca k sklenitvi dodatka k prodajni pogodbi v 30 (trideset) dneh od prevzema in izročitve posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe.



# SPEKTRA

Morebitna odstopanja dejanskih površin stanovanja s pripadajočo shrambo od površin, dogovorjenih v prodajni pogodbi, z izjemo spremembe kupnine v skladu s tem členom pogodbe in splošnih pogojev, ne morejo biti razlog za kakršnekoli jamčevalne, odškodninske ali druge zahtevke.

Morebitne spremembe solastniških deležev Predmeta prodaje na vseh skupnih delih, objektih in napravah in posebnih skupnih delih Komplexa Spektra v nobenem primeru ne morejo biti razlog za kakršnekoli jamčevalne, odškodninske ali druge zahtevke.

## 4. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo imel Predmet prodaje tehnične lastnosti, kot je razvidno iz Komerčialnega prikaza za predmet prodaje, ki je Priloga št. 2 k tej pogodbi, ter iz Popisa tehničnih lastnosti stavbe in njenih posameznih delov, ki je Priloga št. 4 k Splošnim pogojem prodaje, pri čemer si Prodajalec ob predhodnem obvestilu Kupca pridržuje pravico spremeniti tehnične rešitve, način izvedbe posameznih del ali uporabiti drugačno barvo ali material od predvidenega v popisu tehničnih lastnosti in njenih posameznih delov, pod pogojem, da to ne vpliva na kvaliteto Predmeta prodaje, pogodbeno ceno in pogodbene roke.

## PRODAJNA CENA

## 5. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša neto prodajna cena (kupnina) za Predmet prodaje, brez davka na dodano vrednost, skupaj \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_/100).

Glede na trenutno veljavno davčno stopnjo DDV, znaša prodajna cena z DDV skupaj za celoten Predmet prodaje:

Prodajna cena:	_____	EUR
DDV 9,5 % na dan sklenitve te pogodbe:	_____	EUR
<b>Prodajna cena z DDV:</b>	_____	<b>EUR</b>

Prodajna cena iz tega člena je nespremenljiva. Cena se lahko spremeni, poleg primera iz 3. odstavka 3. člena te pogodbe, samo v primeru spremembe stopnje davka na dodano vrednost, pri čemer se upošteva stopnja DDV v skladu z vsakokratno veljavno davčno stopnjo na dan izstavitve računa.

## ARA IN PLAČILA KUPNINE

## 6. člen

Kupec se zaveže v roku petih delovnih dni po dnevu, ko podpiše prodajno pogodbo, v znamenje, da je ta pogodba sklenjena, plačati aro v višini 10% prodajne cene z DDV iz 5.člena te pogodbe v višini \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_/100 evrov), in sicer neposredno na račun banke NLB d.d., št.: SI56 0290 0000 0200 020, sklic na št.: 05-8923108-3004058-711.

Ara se ne obrestuje.



# SPEKTRA

Ta pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da Kupec v roku iz prvega odstavka tega člena plača aro in predloži Prodajalcu dokazilo o plačilu, sicer se šteje, da ta pogodba ni sklenjena.

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

## 7. člen

Kupec se zavezuje, da bo plačal preostali del kupnine v znesku \_\_\_\_\_ EUR z vključenim DDV (v nadaljevanju: »Preostali del kupnine«) najkasneje do roka za izročitev nepremičnine, ki je določen v 9. členu te pogodbe. Kupec je dolžan Preostali del kupnine plačati na naslednji način:

- \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ /100 evrov) z nakazilom neposredno na račun banke NLB d.d., št.: SI56 0290 0000 0200 020 sklic na št.: 05-8923108-3004058-711, ali na drug račun, ki ga bo sporočil Prodajalec najkasneje v roku petnajst (15) dni pred zapadlostjo Preostalega dela kupnine;

- \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ /100 evrov), z nakazilom na bančni račun Prodajalca, odprt pri banki NLB d.d., št.: SI56 0292 3026 2617 067 sklic na št.: [ ], ali na drug račun, ki ga bo sporočil Prodajalec najkasneje v roku petnajst (15) dni pred zapadlostjo Preostalega dela kupnine.

Šteje se, da je Kupec pravočasno izpolnil obveznost plačila Preostalega dela kupnine, če je na dan zapadlosti kupnine v plačilo iz prejšnjega odstavka, Preostali del kupnine, na način kot je določen v prejšnjem odstavku tega člena, prispel na bančna računa, in sicer v višini kot je določeno v posamezni alineji prejšnjega odstavka tega člena.

V primeru, če se Kupec odloči, da bo nakup Predmeta prodaje financiral s kreditom pri banki, bo Kupec Prodajalcu najmanj 5 (pet) delovnih dni pred predvidenim notarskim narokom, predmet katerega bo ustanovitev hipoteke na Predmetu prodaje v zavarovanje kredita banke kupca za poplačilo kupnine po tej pogodbi, izročil podpisano izjavo banke, s katero bo ta izjavila, da je Kupcu odobrila namenski kredit za nakup Predmeta prodaje ter da bo nemudoma po podpisu Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve pri izbranem notarju za Kupca plačala v izjavi naveden znesek (financirani znesek) v skladu s prvim odstavkom tega člena. V tem primeru bo Prodajalec ali v njegovem imenu notarka Barbara Andrič Velkovrh, notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na Predmetu prodaje v korist Kupca izročil notarju, pri katerem bo razpisan narok za zavarovanje denarne terjatve banke, vse pod pogojem, da bo Kupec za preostali znesek kupnine, ki ga banka ne bo financirala, dokazal, da je izvedel plačilo, v skladu s prvim odstavkom tega člena, tako, da bo kupnina plačana v celoti.

Prodajalec bo zagotovil, da bo NLB d.d. Kupcu izročila notarsko overjeno dovolilo za izbris hipoteke iz 9. točke 1. člena te pogodbe po tem, ko bo celotna kupnina za Predmet prodaje plačana na računa, ki sta navedena v prvem odstavku tega člena, vse v skladu z izjavo banke iz 10. alineje 1. člena te pogodbe ali pa bo po istih pogojih notarsko overjeno dovolilo za izbris hipoteke iz 9. točke 1. člena te pogodbe banka v korist Kupca deponirala pri notarki Barbari Andrič Velkovrh.

## ZAMUDA S PLAČILOM KUPNINE

## 8. člen

Če Kupec zamudi s plačilom Preostalega dela kupnine, mora Prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonske zamudne obresti za čas zamude.



# SPEKTRA

Če Kupec za več kot en mesec zamuja s plačilom Preostalega dela kupnine, lahko Prodajalec odstopi od te pogodbe, ne da bi Kupcu dal dodaten rok za plačilo kupnine.

Odstop od pogodbe prične veljati z dnem Kupčevega prejema Prodajalčeve izjave o odstopu, ki jo Prodajalec pošlje na naslov Kupca, naveden v tej pogodbi ali na drug naslov Kupca, ki ga je ta pravočasno sporočil Prodajalcu.

Če Kupec plača zamujeni obrok kupnine vključno z obrestmi prej oziroma istega dne, ko je prejel Prodajalčevo izjavo o odstopu, izjava izgubi pravni učinek.

## IZROČITEV IN PREVZEM PREDMETA PRODAJE

### 9. člen

Prodajalec in Kupec se s to pogodbo zavezujeta, da bo Prodajalec Kupcu izročil, Kupec pa bo od Prodajalca prevzel Predmet prodaje v svojo izključno posest najkasneje do 31.12.2023, vse na način in pod pogoji, določenimi s Splošnimi pogoji prodaje.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se rok za izročitev po tej pogodbi lahko podaljša v primerih, kot je določeno v členu 12 splošnih pogojev prodaje.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da v primeru, da bi Kupec uveljavljal zadržanje dela kupnine iz razlogov navedenih v 1. do 3. odstavku 11. člena Splošnih pogojev prodaje, Kupec ne pride v zamudo z izpolnitvijo obveznosti plačila celotne kupnine, če znesek zadržane kupnine, v istem roku kot je določen za plačilo Preostalega dela kupnine iz prvega odstavka 7. člena te pogodbe, deponira pri notarki Barbari Andrič Velkovrh v korist Prodajalca kot upravičenca, z navodilom, da notarka zadržani del kupnine prenakaže neposredno na račun banke NLB d.d., ki je naveden v prvem odstavku 7. člena, in sicer:

- v primeru zadržanja po prvem (1.) odstavku 11. člena Splošnih pogojev prodaje, nemudoma, ko Kupec predloži notarki pisno izjavo, da je Prodajalec odpravil napake, ugotovljene pri prevzemu Predmeta prodaje, pri čemer je Kupec dolžan pisno izjavo notarki izročiti najkasneje v roku petih delovnih dni po tem, ko je Prodajalec napake, ki so razlog za zadržanje, odpravil. Takšno izjavo nadomesti tudi Zapisnik o odpravi napak, ki so razlog za zadržanje, podpisan s strani Kupca in Prodajalca;
- v primeru zadržanja po drugem (2) odstavku 11. člena Splošnih pogojev prodaje, nemudoma ko Prodajalec izpolni pogoje za vknjižbo lastninske pravice na Predmetu prodaje v korist Kupca;
- v primeru zadržanja po tretjem (3) odstavku 11. člena Splošnih pogojev prodaje, nemudoma ko Prodajalec izpolni obveznost iz 21. člena Splošnih pogojev prodaje.

## ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

### 10. člen

Pogodbeni stranki sklepata to prodajno pogodbo brez zemljiškoknjižnega dovolila, saj predmet nakupa in prodaje še ni določen z ustreznimi identifikatorji.



# SPEKTRA

Prodajalec mora v roku iz 25. člena Splošnih pogojev prodaje sprejeti Akt o oblikovanju etažne lastnine ter Kupcu proti plačilu celotne kupnine iz 5. člena te pogodbe (zmanjšane za morebitni upravičeno zadržani del kupnine zaradi odprave napak po prvem odstavku 11. členu Splošnih pogojev prodaje oziroma zaradi neizpolnitve Prodajalčeve obveznosti iz tretjega odstavka 11. člena Splošnih pogojev prodaje) v skladu z določbo 26. člena Splošnih pogojev prodaje izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na Predmetu prodaje, v korist Kupca, na katerem je podpis zastopnika Prodajalca notarsko overjen.

## STROŠKI

### 11. člen

Vsaka pogodbeni stranka nosi svoje stroške v zvezi s sestavo te pogodbe.

Prodajalec nosi stroške notarske overitve podpisa zakonitega zastopnika Prodajalca na Zemljiškoknjižnem dovolilu za Predmet prodaje po tej pogodbi ter stroške deponiranja Zemljiškoknjižnega dovolila pri notarki Barbari Andrić Velkovrh v korist Kupca.

Kupec nosi stroške vknjižbe lastninske pravice na Predmetu prodaje v zemljiško knjigo na svoje ime.

## REŠEVANJE SPOROV

### 12. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne medsebojne spore iz te pogodbe reševali na sporazumen način. V kolikor to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče po legi nepremičnine, to je v Ljubljani.

## KONČNE DOLOČBE

### 13. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so mogoče le v pisni obliki. To velja tudi za odstop od te pogodbe. Za vsa vprašanja, ki niso urejena s to pogodbo se uporabljajo določila Splošnih pogojev prodaje in ZVKSES.

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe Pogodbeni stranki in ko Kupec plača aro iz 6. člena te pogodbe.

Pogodba je sestavljena v treh (3) enakih izvodih, od katerih ob sklenitvi te pogodbe Kupec prejme en (1) izvod in Prodajalec dva (2) izvoda, od katerega pa je en (1) izvod namenjen za vknjižbo lastninske pravice v korist Kupca, ki ga bo Prodajalec izročil Kupcu skupaj z Zemljiškoknjižnim dovolilom, kot je to določeno v 10. členu te pogodbe.

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



# SPEKTRA

PRODAJALEC

KUPEC

---

**Spektra Invest, družba za investiranje, d.o.o.**

(ne uporabljamo žiga)

Anđela Nikolić, direktorica

PRILOGE:

- Priloga št. 1: Splošni pogoji prodaje, v obliki notarskega zapisa notarke Barbare Andrič Velkovrh, opr. št. SV - 732 / 2021 z dne 22.6.2021
- Priloga št. 2: Komericalni prikaz predmeta prodaje