



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

ime in priimek : [_____]

naslov: [_____]

EMŠO: [_____]

Davčna št.: [_____]

(v nadaljnjem besedilu: Kupec)

skleneta naslednjo

PRODAJNO POGODBO

za stanovanje 1739-7025-[_____]

v stanovanjsko poslovno objektu »KOMPLEKS SPEKTRA«

št. [_____] / 2021

UGOTOMTVENE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- 1) da je Prodajalec v deležu do celote (do 1/1) lastnik naslednjih nepremičnin:
 - katastrska občina 1739 ZGORNJAŠIŠKA stavba 7025 del stavbe [_____] (ID _____), po podatkih GURS stanovanje (neto tlorisna površina [_____]m², bivalni prostor [_____]m², klet [_____]m², odprta terasa, balkon, loža [_____]m², ki se nahaja v etaži št. [_____] na naslovu Celovška cesta [_____] , 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: »Stanovanje«);
 - katastrska občina 1739 ZGORNJAŠIŠKA stavba 7025 del stavbe [_____] (ID _____), po podatkih GURS garažno parkirno mesto z uporabno površino dela stavbe: [_____]m², ki se nahaja v etaži št. [_____] (v nadaljevanju: »Parkirno mesto«);
 - katastrska občina 1739 ZGORNJAŠIŠKA stavba 7025 del stavbe [_____] (ID _____), po podatkih GURS garažno parkirno mesto z uporabno površino dela stavbe: [_____]m², ki se nahaja v etaži št. 1 (v nadaljevanju: »Parkirno mesto«);(v nadaljevanju Stanovanje in Parkirni mesti skupaj poimenovano: Nepremičnini ali Predmet prodaje);
- 2) da pri Nepremičninah na dan sklenitve te pogodbe ni vpisanih drugih bremen, prav tako na dan sklenitve te pogodbe ni vpisanih plomb na navedenih Nepremičninah;
- 3) da se Nepremičnini nahajata v stanovanjsko poslovno objektu, ki ima komercialni naziv »Kompleks Spektra«, ki stoji na nepremičninah 2207/12, 2207/13, 2207/14, 2207/15, 2207/16, 2207/17, 2207/18 in 2207/19, vse k.o. 1739



SPEKTRA

ZGORNJAŠIŠKA (pri čemer so vse navedene nepremičnine nastale izizbrisane nepremičnine 2207/10, k.o. 1739 ZGORNJAŠIŠKA) 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«);

- 4) 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 Rakuševе 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), kot spremenjeno z odločbo Ministrstva za okolje in prostor št. 35105-41/2023-2550-4, z dne 12.7.2023, pravnomočno dne 18.7.2023, ki sta prilogi Splošnih pogojev prodaje iz 7) točke tega člena;
- 5) da je bilo za Kompleks Spektra, v kateri se nahajata Nepremičnini, s strani Ministrstva za naravne vire in prostor izdano Uporabno dovoljenje št. 35106-33/2023-2560-11 z dne 19.10.2023, pravnomočno dne 25.10.2023;
- 6) da je Prodajalec dne 22.6.2021 sprejel Splošne pogoje prodaje posameznih delov »Komplexa Spektra«, v obliki notarskega zapisa notarke Barbare Andrič Velkavrh, opr. št. SV- 732/2021 z dne 22.6.2021 in Dodatek št. 1 k Splošnim Pogojem prodaje, v obliki notarskega zapisa notarke Barbare Andrič Velkavrh, opr. št. SV- 1560/2022 z dne 24.11.2022 (v nadaljevanju: »Splošni pogoji prodaje«), ki so Priloga št. 1 k tej pogodbi in skupaj s prilogami tvorijo sestavni del te pogodbe;
- 7) da je Prodajalec dne 08.11.2023 vskladu z določbo 25. člena Splošnih pogojev prodaje sprejel Akt o oblikovanju etažne lastnine za Kompleks Spektra, ki predstavlja prilogo št. 3 k tej pogodbi (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: »Komerčni prikaz predmeta prodaje«), kar je Prodajalec izročil Kupcu pred sklenitvijo te pogodbe in Kupec na Komerčni prikaz predmeta prodaje nima pripomb.

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:

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:



SPEKTRA

- 1) Stanovanje z oznako 1739-7025-[____], ki v naravi predstavlja stanovanje v [____] nadstropju Komplexa Spektra v izmeri cca. [____]m², kot izhaja iz Predhodnega etažnega načrta in, ki obsega:
 - bivalni prostor [____]m²,
 - loža [____]m²
 - shramba [____]m²,

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

- 2) Parkirno mesto z oznako 1739-7025-[____] v izmeri cca. [____]m², 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«);

- 3) Parkirno mesto z oznako 1739-7025-[____] v izmeri cca. [____]m², 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 Aktu o oblikovanju etažne lastnine.

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

Pogodbene stranki se dogovorita, da ima Predmet prodaje tehnične lastnosti, kot je razvidno iz Komercialnega 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.

Kupec si je nepremičnino ogledal dne _____.2024, pregledal njene lastnosti in se strinja z nakupom po načelu videno-kupljeno, pri čemer ne zgubi pravice do grajanja skritih napak, v skladu z ZVKSES-om.

PRODAJNA CENA

5. člen

Pogodbene 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
Prodajna cena z DDV:	[_____] EUR



SPEKTRA

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 Spektra Invest d.o.o., št.: SI56 0292 3026 2617 067 sklic na št.: _____ – 2021.

Ara se ne obrestuje.

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 z nakazilom na bančni račun Spektra Invest d.o.o., odprt pri banki NLB d.d., št. SI56 0292 3026 2617 067 sklic na št.: _____ – 2021.

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 bančni račun, in sicer v višini kot je določeno v prvem odstavku 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 vizjavi 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 zemljiškoknjžno 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.



SPEKTRA

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.

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 zaveujeta, da bo Prodajalec Kupcu izročil, Kupec pa bo od Prodajalca prevzel Predmet prodaje vsvojo izključno posest najkasneje do [_____] 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. Taka 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



SPEKTRA

Prodajalec se zaveže v skladu s 26. členom Splošnih pogojev prodaje, v korist Kupca izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah iz 1. odstavka 1. člena te pogodbe, ki so Predmet prodaje po tej pogodbi, na katerem je podpis zakonitega zastopnika Prodajalca notarsko overjen, ter izročiti notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo v hrambo notarki Barbari Andrić Velkoverh, z izrecnim pooblastilom notarki, da notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo izroči Kupcu oz. pooblaščenцу Kupca, neposredno potem, ko se ta izkaže s potrdilom o plačilu celotne kupnine (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) ali alternativno po tem, ko je notarka s strani predstavnika Prodajalca obveščena, da je Prodajalec prejel na bančni račun naveden v 6. členu te pogodbe, celotno kupnino (zmanjšano 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) kot je določena v 5. členu te prodajne pogodbe.

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 Velkoverh v korist Kupca.

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

REŠEVANJE SPOROV

12. člen

Pogodbene 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 Pogodbene stranki in ko Kupec plačaa ro 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.



SPEKTRA

Ljubljana, _____

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 Velkoverh, opr. št. SV - 732 / 2021 z dne 22.6.2021 in Dodatek št. 1 k Splošnim Pogojem prodaje opr. št. SV- 1560/2022 z dne 24.11.2022
Priloga št. 2:	Komercialni prikaz predmeta prodaje
Priloga št. 3:	Akt o ustanovitvi etažne lastnine z dne 8.11.2023 (dostavljen elektronsko)