

**SPLOŠNE DOLOČBE PRODAJE  
ENOSTANOVANJSKIH VRSTNIH HIŠ  
v stanovanjski soseski Zeleni gaj na Brdu, Ljubljana  
funkcionalna enota F6 – 2. etapa**

ki jih sprejme

**investitor - prodajalec** STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD, Poljanska cesta 31 (enaintrideset), Ljubljana, matična številka 5539153000 (pet-pet-tri-devet-ena-pet-tri-nič-nič-nič), identifikacijska številka za DDV SI79034217 (sedem-devet-nič-tri-štiri-dve-ena-sedem), ki ga zastopa direktor mag. Črtomir Remec (v nadaljevanju: prodajalec)

**1. (prvo) poglavje: UVODNE DOLOČBE**

**Uvodne ugotovitve**

**1. (prvi) člen**

Investitor - prodajalec izjavlja, da:

1. je zemljiškoknjižni lastnik naslednjih nepremičnin: parc. št. 1334/17, 1393/7, 1393/18, 1393/20, 1393/23, 1393/64, 1393/88, 1393/89, 1393/90, 1393/91, 1393/92, 1393/93, 1393/94, 1393/95, 1393/96, 1393/97, 1393/98, 1393/99, 1393/100, 1393/101, 1393/102, 1393/103, 1393/104, 1393/105, 1393/106, 1393/107, 1393/108, vse k.o. Vič;
2. so navedene parcele z oznakami od 1393/87 do 1393/108 k.o. Vič nastale v postopku parcelacije zemljišč s parc. št. 1393/4 in 1393/5 k.o. Vič, na podlagi Odločbe GURS št. 02112-340/2010-2 z dne 18.03.2010, ki je postala pravnomočna dne 07.04.2010, Odločbe GURS št. 02112-3567/2012-2 z dne 29.04.2013, ki je postala pravnomočna dne 22.05.2013, Odločbe GURS št. 02112-2128/2016-2 z dne 11.08.2016, ki je postala pravnomočna dne 19.08.2016, Odločbe GURS št. 02112-3068/2016-2 z dne 28.02.2017, ki je postala pravnomočna dne 10.03.2017 ter Odločbe GURS št. 02112-470/2017-2 z dne 24.04.2017, ki je postala pravnomočna 05.05.2017;
3. je za gradnjo na zemljiščih iz 2. točke tega člena pridobil gradbeno dovoljenje št.: 351-2695/2007-21 z dne 19.11.2008, ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana, območna izpostava Vič-Rudnik in je postalo pravnomočno pravnomočno z dnem 3.12.2008;
4. je na parcelah iz 1. alineje tega člena, skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem prodajalec zgradil del stanovanjske soseske Zeleni gaj na Brdu, in sicer tri nize vrstnih hiš v funkcionalni enoti F6 – 2. etapa, ter gradi v sklopu celotne soseske na območju urejanja VS 3/5 na ostalih zemljiščih tega območja še 4 večstanovanjske objekte v funkcionalni enoti F2, pred tem pa je že zaključil gradnjo faze F3, F4, F5-1, F5-2, F6-1 in F-10;
5. je bilo dne 10.04.2017 pridobljeno uporabno dovoljenje št. 351-522/2017-7 za objekte E3, E4 in E5 v funkcionalni enoti F6-2 v območju urejanja VS 3/5 Brdo (v nadaljevanju UD-objekt), ki je postalo pravnomočno 10.04.2017;
6. je v funkcionalni enoti F6-2. etapa zgrajenih skupno 18 vrstnih hiš s pripadajočimi atriji in parmirnimi mesti, in sicer objekt E3 – 6 vrstnih hiš, objekt E4 – 6 vrstnih hiš in objekt E5 – 6 vrstnih hiš. Na nivoju terena je 18 parkirnih mest;
7. je Mestna občina Ljubljana investitor izgradnje javne prometne in komunalne infrastrukture v območju urejanja VS 3/5, VP 3/2, VS 3/3 in VT3/1 I. faza Brdo v Ljubljani;
8. so parcele iz 1. točke tega člena v času sprejema teh splošnih določb prodaje obremenjene na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 2306-13/05 z dne 22.02.2012 s služnostno pravico gradnje za potrebo izgradnje javne ceste in komunalne infrastrukture na območju urejanja VS 3/5, vse za čas trajanja gradnje in sicer v vzdolžnem pasu širine 1m ob poteku ceste C1 in C2 ter za vodovod (vodovodna zanka) v širini 0,5 m levo in desno od osi vodovoda v korist imetnika Mestne občine Ljubljana - ID 14626365;
9. so parcele iz 1. točke tega člena v času sprejetja teh splošnih določb prodaje na podlagi pogodbe o služnosti št. 176891/08-LM z dne 17.7.2008 obremenjene s služnostno pravico gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora elektro kableske kanalizacije, vključno s kablovodom in izgradnjo jaškov za potrebe elektrifikacije območja urejanja VS3/5, VP3/2, VS3/3 in VT3/1, v širini 0,50 m levo in desno od osi elektro kableske kanalizacije v korist imetnika Elektro Ljubljana, d.d. – ID pravice 11089322;

10. je Mestna občina Ljubljana investitor izgradnje javne prometne in komunalne infrastrukture v območju urejanja VS 3/5, VP 3/2, VS 3/3 in VT3/1 I. faza Brdo v Ljubljani;
11. prodaja vrstnih hiš iz 4. alineje tega člena poteka na podlagi javnega razpisa za prodajo 64 stanovanj in 18 vrstnih hiš Zeleni gaj na Brdu št.: 4781-18/2016 in da si prodajalec pridržuje pravico do oddaje neprodanih vrstnih hiš ali da posamezne vrstne hiše izvzame iz prodaje in jih nameni prodaji pravnim osebam in javnim subjektom, vse skladno s poslovno politiko svojega delovanja in odločitvami svojih organov delovanja ter veljavno zakonodajo;
12. ima poleg pravic, določenih s temi splošnimi določbami, kupec tudi pravice, določene z ZVKSES in da nobena določba teh splošnih določb ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES;
13. skladno z 91. členom ZVKSES, ker investitor – prodajalec deluje kot javni sklad, kupcem ne zagotavlja posebnega zavarovanja z bančno garancijo, poroštvom zavarovalnice ali s skrbniškimi storitvami na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa pred tveganjem, da investitor – prodajalec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do kupcev oziroma ne bo sposoben kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb;
14. bo najkasneje v 120 dneh od primopredaje vrstnih hiš kupcem ustanovil tudi morebitne potrebne služnosti na parcelah, za potrebe omogočanja dostopov do skupnih delov in naprav ter funkcionalnih zemljišč;
15. zemljišče parc. št. 1393/7 k.o. Vič spada k vrstnima hišama 1723 - 10099 in 1723 - 10100, vendar je večinsko opredeljeno kot gozdno zemljišče. Zaradi tega ne bo vključeno v prodajni pogodbi za omenjeni dve vrstni hiši, bo pa prodajalec v kolikor bodo izpolnjeni zakonski in poslovni pogoji, neodplačno prenesel lastninsko pravico na kupca omenjenih vrstnih hiš v solastniškem deležu vsakemu do 1/2.

## **Pomen uporabljenih pojmov in kratic**

### **2. (drugi) člen**

Posamezni pojmi in kratice, uporabljeni v teh splošnih določbah prodaje, imajo naslednji pomen:

1. **splošne določbe prodaje** so te splošne določbe prodaje;
2. **razpis** je javni razpis za prodajo 64 stanovanj in 18 vrstnih hiš v Ljubljani – Zeleni Gaj na Brdu št. 4781-18/2016, objavljen 15.05.2017;
3. **investitor – prodajalec** je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31 (enaintrideset), Ljubljana za nize vrstnih hiš E3, E4 in E5, v funkcionalni enoti F6 - 2. etapa;
4. **kupec** je oseba (kupec), ki z investitorjem - prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posamezne vrstne hiše v stanovanjski soseski Zeleni gaj na Brdu, Ljubljana, funkcionalna enota F6 - 2. etapa;
5. **prodajna pogodba** je prodajna pogodba, ki jo skleneta kupec iz 4. alineje tega člena, in investitor – prodajalec iz 3. alineje tega člena;
6. **soseska** je celotna soseska »Zeleni gaj na Brdu, funkcionalna enota F6 - 2. etapa« na območju urejanja VS 3/5 Brdo, kot je opisana v 4. alineji 1. člena teh splošnih določb.

## **Priloge splošnih določb prodaje**

### **3. (tretji) člen**

Sestavni del teh splošnih določb prodaje so naslednje priloge:

- PRILOGA 1 (ena): opis tehničnih lastnosti za stanovanjsko sosesko Zeleni gaj na Brdu – funkcionalna enota F6.2;
- PRILOGA 2 (dve): skica celotne soseske F6 z etapama F6.1 in F6.2.

## **2. (drugo) poglavje: PREDMET PRODAJE**

### **Samostojna vrstna hiša kot predmet prodaje**

#### **4. (četrti) člen**

- (1) Nepremičnina, ki je predmet prodaje, je kot taka opredeljena v vsakokratni prodajni pogodbi po objavljenem vzorcu, in sicer gre za stanovanjsko hišo s pripadajočim parkirnim mestom in atrijem ter solastniškim deležem na pripadajoči dovozni cesti, pripadajočih skupnih zemljiščih stanovanjske soseske in smetarniku.

**Skupna uporaba smetarnika, dovozne ceste in skupnih zemljišč stanovanjske soseske  
Zeleni gaj na Brdu, Ljubljana,  
Funkcionalna enota F6-2.etapa  
5. (peti) člen**

- (1) V skupni uporabi z F6.1 bosta cesta parc. št. 1393/20, 1393/18 obe k.o. Vič in smetarnik parc. št. 1393/64 k.o. Vič. V skupni uporabi z F6.2 in F4 pa cesta parc. št. 1393/23 k.o. Vič. Zemljišče parc. št. 1334/17 k.o. Vič bo v skupni uporabi celotne soseske F6.2, zemljišče parc. št. 1393/88 k.o. Vič bo v skupni uporabi vrstnih hiš iz niza E3, zemljišče parc. št. 1393/95 k.o. Vič, ki bo v skupni uporabi vrstnih hiš iz niza E4 in zemljišče parc. št. 1393/108 k.o. Vič, ki bo v skupni uporabi vrstnih hiš iz niza E5.

**Površine  
6. (šesti) člen**

- (1) Površine za določitev pogodbene kupnine so določene v posamezni prodajni pogodbi. Kot površine za ugotavljanje morebitnega poročila prodajnih površin se uporabljajo površine iz evidence Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) – portal e-prostor.
- (2) Prodajalec prodaja na podlagi teh splošnih določb vsak predmet pogodbe kot posamezno samostojno enoto po ceni, izračunani na posamezno enoto, pri čemer je vsaka posamezna samostojna enota sestavljena iz vrstne hiše, atrijskega in pripadajočega parkirnega mesta.
- (3) Po uspešno izvedeni primopredaji nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, ima kupec možnost v roku 14 (štirinajst) koledarskih dni, s priporočeno pošiljko naslovljeno na investitorja - prodajalca podati zahtevek za poročilo površin, ki predstavljajo odstopanje od površin po evidenci GURS – portal e-prostor, pri čemer bo prodajalec zahtevek obravnaval le v primeru, če bo zahtevku priložena izmera celotnega predmeta pogodbe (v primeru oporekanja površin vrstne hiše se opredeli površina brez atrijskega in parkirnega mesta, ki se obračunava po posamezni vrstni hiši), ki mora biti opravljena s strani pooblaščenega geodetske družbe. Stroške predmetne izmere krije vlagatelj zahtevka sam, ne glede na to ali bo z zahtevkom uspel.
- (4) V primeru, da skupna površina posamezne vrstne hiše s shrambo, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, odstopa od skupnih površin posamezne vrstne hiše v m<sup>2</sup> po podatkih GURS za več kot +/- 3 (tri) %, se za presežek teh tolerančnih mej v tem delu ustrezno spremeni pogodbena cena. O znesku poročila pogodbene kupnine se kupca pisno obvesti.
- (5) V kolikor bodo po uspešno izvedeni primopredaji ugotovljena odstopanja v korist kupca ali prodajalca sta obe pogodbeni stranki obvezani skleniti dodatek k prodajni pogodbi o znižanju oziroma zvišanju pogodbene kupnine.
- (6) Solastniški deleži se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo. Morebitno odstopanje dejanskih površin od pogodbenih površin iz prej navedenih razlogov ne more biti razlog kakršnihkoli odškodninskih zahtevkov, razen iz razlogov iz tega člena. Solastniški deleži se lahko ustrezno spremenijo zaradi potreb upravnega ali zemljiškoknjižnega postopka za pridobitev ustreznih dovoljenj ter obveznosti do izvajalcev gospodarskih javnih služb.

**Lastnosti stanovanjske soseske in posameznih vrstnih hiš  
7. (sedmi) člen**

- (1) Objekti v stanovanjski soseski Zeleni gaj na Brdu, Ljubljana, funkcionalna enota F6 – 2. etapa so zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo in imajo tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim določbam.
- (2) Predmet prodaje so vrstne hiše z atrijskega in parkirnimi mesti na terenu (v posameznih nizih E3, E4 in E5) ter s pripadajočim solastninskim deležem na skupnih zemljiščih, vse neobremenjene ali kakorkoli omejene s stvarnopravnimi ali obligacijsko pravnimi pravicami tretjih, razen s pravicami kot so opredeljene oziroma napovedane v 1. členu teh splošnih določb.
- (3) Prodajalec jamči kupcem bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje na svojem lastniškem deležu skladno z določbami teh splošnih določb in prodajne pogodbe.
- (4) Za vrstne hiše v stanovanjski soseski Zeleni gaj na Brdu, Ljubljana, funkcionalna enota F6 –

2. etapa bo kupcem izročena tudi energetska izkaznica vrstne hiše, s podatki o energetski učinkovitosti stavbe.

- (5) Vrstne hiše stavb bodo končane tako, da bodo primerne za vselitev, z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim določbam in razporedom prostorov, določenim s komercialno skico, ki je priloga vsake prodajne pogodbe, pri čemer se obstoj očitnih napak ugotovljenih na primopredaji in katerih odpravo dopušča in ureja ZVKSES, ne šteje za oviro pri bivanju oziroma normalni rabi stanovanja.
- (6) Pri nepremičninah, ki so predmet prodaje, pred primopredajo in pred zaključkom odprave očitnih napak ni mogoče naročanje in izvajanje sprememb na željo kupcev. Morebitne kršitve tega določila se sankcionirajo in so lahko razlog odstopa od prodajne pogodbe s strani prodajalca.

#### **4. (četrto) poglavje: PLAČILO KUPNINE**

##### **Ara in kupnina 8. (osmi) člen**

- (1) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe ob sklenitvi plačati aro v višini 10 (deset) % cene po prodajni pogodbi. Vplačan znesek, ki ga je kupec vplačal ob prijavi za nakup stanovanja, se všteje v aro.
- (2) Ara se všteje v kupnino kot prvi obrok.

##### **Plačilo kupnine 9. (deveti) člen**

- (1) Kupec mora plačati obroke kupnine v naslednjih rokih:
  - ara - 10 (deset) % v roku 8 (osem) dni po sklenitvi prodajne pogodbe;
  - 90 (devetdeset) % kupnine najkasneje 3 (tri) dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe;
  - skladno s 15. členom ZVKSES ima kupec v primeru, če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine in dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, pravico zadržati plačilo po pet odstotkov kupnine. Kupec mora v tem primeru plačati zadržani del kupnine v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so razlog za zadržanje oziroma hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. Sklad bo predvidoma ob podpisu pogodbe zagotovil vpis lastninske pravice na kupca, o čemer bodo kupci obveščeni.
- (2) Kupec mora kupnino plačati z nakazili na transakcijski račun in s sklicem, ki je naveden v prodajni pogodbi in o vsakokratnem plačilu v roku 5 (pet) dni po plačilu odposlati prodajalcu pisni dokaz o plačilu. Če tega kupec ne stori, ne bo vabljen na prevzem nepremičnine, pri čemer prodajalec zato ni odgovoren za morebitno zamudo roka izročitve po prodajni pogodbi.
- (3) Upoštevajoč določila teh splošnih določb se v primeru, da prodajalec do dne izročitve ne more zagotoviti pogojev za vknjižbo lastnine na vrstni hiši šteje, da sta se s sklenitvijo prodajne pogodbe prodajalec in kupec v skladu z določili 13. člena ZVKSES dogovorila, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 12. člena ZVKSES (pred izpolnitvijo pogojev za vknjižbo lastninske pravice na enostanovanjski stavbi in pred izročitvijo nepremičnine z lastnostmi določenimi v prodajni pogodbi). Prodajalec bo kupca o izpolnitvi pogojev obvestil v vabilu na prevzem predmeta pogodbe.
- (4) Z dogovorom iz prejšnjega odstavka tega člena se v primeru, da so izpolnjeni zakonski pogoji za zadržanje kljub določbam 1. in 2. odstavka tega člena ne izključuje pravic kupca do zadržanja dela kupnine skladno z določbami 15. člena ZVKSES.

##### **Zadržanje dela kupnine 10. (deseti) člen**

- (1) Če se ob prevzemu nepremičnine, ki je predmet prodaje, v zapisniku o primopredaji ugotovijo in navedejo napake, ima kupec do odprave teh očitnih napak, pravico zadržati plačilo dela kupnine, vendar ne več kot 5 (pet) odstotkov. Prodajalec se zaveže preko izvajalca ob prevzemu reklamirane očitne napake odpraviti v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami. Prodajalec ali izvajalec del bo kupcu v podpis posredoval izjavo oziroma zapisnik o delni ali celoviti odpravi napak ugotovljenih v primopredajnem zapisniku.
- (2) Kupec mora plačati zadržani del kupnine po 1. odstavku tega člena v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so bile razlog za zadržanje. V primeru, da kupec izjave oziroma zapisnika o delni ali celoviti odpravi ne bo podpisal, bo prodajalec izplačilo celote ali dela zadržanega dela kupnine zahteval na podlagi enostranske izjave o delni ali celoviti odpravi napak, na podlagi strokovne utemeljitve o odpravi napak.
- (3) Če je na prevzemu navedena oziroma kasneje reklamirana napaka odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z (nekaterimi) izvedenimi deli ne strinja, za presojo kvalitete lahko pridobita prodajalec in kupec skupno mnenje izvedenca ustrezne stroke. Če strokovno mnenje, pridobljeno v soglasju prodajalca in kupca potrди, da je izvedba del strokovno pravilna oziroma v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec. Če tako mnenje pridobi kupec brez predhodnega soglasja prodajalca, stroške pridobitve krije sam.
- (4) Kupec je dolžan plačati nesporni del zadržane kupnine iz naslova 2. odstavka 15. člena ZVKSES v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje. V primeru, da kupec zadržanega dela kupnine v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje, ne plača, prodajalec ravna v skladu z 11. členom teh splošnih določb.
- (5) Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči oziroma ne deponira bančne garancije za odpravo skritih napak, kot to določa 17. člen teh splošnih določb prodaje, ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine.
- (6) Kupec je dolžan plačati nesporni del zadržane kupnine iz naslova 4. odstavka 15. člena ZVKSES v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje in sicer hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. V primeru, da kupec zadržanega dela kupnine v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje, ne plača, prodajalec ravna v skladu z 11. členom teh splošnih določb.

### **Zamuda s plačilom kupnine 11. (enajsti) člen**

- (1) Zamudne obresti za zamujena plačila posameznih obrokov kupnine po prodajni pogodbi se kupcem obračunavajo po zakonsko določeni stopnji, ki v času potrditve teh splošnih določb znaša 8,00 (osem 00/100) odstotkov letno.
- (2) Prodajalec kupcu ne plača obrestiza predčasna plačila posameznih še nezapadlih obrokov, saj nakup izrecno pogojuje s plačilom are, za kar vsak kupec izrecno potrди, da se strinja s podpisom prijave na javni razpis.
- (3) Če bo kupec zamujal s plačilom posameznega obroka, ga prodajalec pisno opozori na nastalo zamudo in mu določi primeren dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od 1 (enega) meseca dni.
- (4) Če kupec zamuja s plačilom posameznega obroka kupnine več kot 30 (trideset) dni, lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo.
- (5) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino oziroma zamujeni obrok kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi od dospelosti do plačila prej oziroma istega dne kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.
- (6) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po 4. odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are po razpisu, brez obresti. Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.

- (7) Znesek iz 6. odstavka tega člena mora prodajalec kupcu vrniti, ko se izpolnita naslednja pogoja, vendar ne kasneje kot v 3 (treh) mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe:
- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem in
  - ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje alineje plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enak znesku iz 6. odstavka tega člena.
- (8) Če je kupec redno izpolnjeval svoje pogodbene obveznosti, prodajalec ne more uveljavljati nikakršnih dodatnih stroškov financiranja in drugih dodatnih stroškov, razen stroškov, ki so po ZVKSES dovoljeni.
- (9) Pogodbena stranka mora izjavo o uresničitvi odstopne pravice oziroma drugo izjavo oziroma obvestilo poslati drugi pogodbeni stranki - naslovníku izjave oziroma obvestila na njen naslov, naveden v prodajni pogodbi, oziroma na drug (spremenjen) naslov, o katerem jo naslovnik pisno obvesti po sklenitvi pogodbe. Če je pogodbena stranka izjavo oziroma obvestilo poslala na naslov s priporočeno pošto pošiljko in če na tem naslovu dostave pošiljke ni mogoče opraviti, ker je naslovnik na tem naslovu neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame, se šteje, da je druga pogodbena stranka (naslovnik) obvestilo prejela z dnem, ko je bila pošiljka vrnjena pošiljatelju.

#### **4. (četrto) poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE**

##### **Rok za izročitev nepremičnine 12. (dvanajsti) člen**

- (1) Objekti so zgrajeni in dokončani ter je pridobljeno uporabno dovoljenje. Splošni roki izročitve vrstnih hiš so določeni v razpisu, podrobnejši roki za izročitev pa bodo določeni v posameznih prodajnih pogodbah.
- (2) Obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje je izpolnjena:
1. saj je pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za stavbo,
  2. saj je nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih določbah in posamezni prodajni pogodbi.
- (3) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu:
1. če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je konkretno določen v prodajni pogodbi, izpolnjeni vsi pogoji iz drugega odstavka tega člena in
  2. če je kupcu najkasneje v nadaljnjih 15 (petnajst) dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.
- (4) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine, razen delov, ki jih po določbah teh splošnih določb prodaje lahko zadrži (zadržanje zaradi napak reklamiranih ob prevzemu nepremičnine in/ali napak zaradi ne zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca).
- (5) V primeru, da prodajalec kupcu ne bo izročil nepremičnine v roku iz 1. oziroma 3. odstavka tega člena, mora o tem nemudoma obvestiti kupca in mu sporočiti nov rok prevzema.
- (6) Kupec mora v roku 8 dni od podpisa primopredajnega zapisnika s strani dobavitelja električne energije prejeta dva izvoda pogodbe o dobavi električne energije vrniti dobavitelju na način kot ga bo ta navedel. V primeru, da kupec podpisane pogodbe ne bo vrnil v zahtevanem roku, je dobavitelj električne energije dolžan o tem obvestiti pristojnega systemskega operaterja, ki bo izvedel odklop električne energije na merilnem mestu. V ta namen bo prodajalec, dobavitelju sporočil kontaktne podatke kupca, navedene v primopredajnem zapisniku. Podatke lahko prodajalec sproči tudi drugim dobaviteljem energentov.

##### **Primopredaja nepremičnine 13. (trinajsti) člen**

- (1) O točnem datumu izročitve/primopredaje nepremičnine prodajalec kupca pisno obvesti vsaj 8 (osem) dni pred predvidenim datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe oziroma na drug naslov, ki ga kupec pisno sporoči prodajalcu. Kupec je dolžan prodajalca nemudoma obvestiti o spremembi naslova. V kolikor tega ne stori in pride v odnosu med prodajalcem in kupcem do neuresničevanja pogodbenih obveznosti, ima opustitev za posledico odločitev v

korist prodajalca.

- (2) O izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavita investitor – prodajalec in kupec primopredajni zapisnik, ki je enak za vse kupce in je sestavni del razpisne dokumentacije.
- (3) Kupec je dolžan prevzeti nepremičnine v roku iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu zaračuna obratovalne in druge stroške (npr. stroške organizacije in izvedbe prevzema v drugih rokih, stroške ogrevanja, itd.), ki jih je imel z nepremičnino.
- (4) Če kupec v roku ne prevzame kupljene nepremičnine iz neutemeljenega razloga, se šteje, da je v prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja predmeta te pogodbe ter rizik morebitne protipravne zasedbe nepremičnin, prav tako kot tudi sorazmerni del stroškov skupnih delov stavbe. Zavrnitev prevzema je dopustna le iz razloga obstoja bistvenih napak, kar mora kupec izkazati na zapisnik ob prevzemu. Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine. Morebitno sklicevanje in odklonitev iz razloga obstoja manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, se štejeta za odklonitev iz neutemeljenih razlogov. V primeru odklonitve prevzema s strani kupca brez utemeljenega razloga se skladno z določbami 5. odstavka 19. člena ZVKSES šteje, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec nista opravila izročitve in prevzema po prvem in drugem odstavku 19. člena ZVKSES.
- (5) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če investitor - prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema, če:
  - se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem, ali
  - kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem, ali
  - prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2., 3. oziroma 4. odstavku 15. člena ter 4. odstavku 19. člena ZVKSES.
- (6) V primeru, da nastopi situacija iz 2. alineje prejšnjega odstavka in da je kupec na prevzemu na zapisniku izjavil, da ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, s čimer pa se prodajalec ne strinja, se šteje, da hkrati s podano izjavo kupec odklanja prevzem ter s tem dnem uveljavlja svojo pravico do odstopa od prodajne pogodbe, ne da bi prej zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine. Prodajalec mora v tem primeru kupcu vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi vse od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine skladno z določbami ZVKSES, določili splošnih določb prodaje in prodajno pogodbo, od katere je kupec odstopil.
- (7) S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja.
- (8) Od prevzema nepremičnine dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo in lastništvom nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov na dovozni cesti, smetarniku in zemljiščih v solastnini.
- (9) Prodajalec bo izročil kupcu ob predaji nepremičnine navodila za uporabo in vzdrževanje in garancijske liste za opremo in naprave.

#### **Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine 14. (štirinajsti) člen**

- (1) Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, vendar pod pogojem, da je kupec do dneva izročitve prodajalcu v celoti poravnal svoje obveznosti, upoštevajoč upravičena zadržanja po teh splošnih določbah in prodajni pogodbi, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ za znesek, ki je enak 50 (petdeset) % pogodbene kupnine.
- (2) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine, pri tem upoštevajoč upravičena zadržanja po teh splošnih določbah in prodajni pogodbi, ali izpolnil drugih obveznosti skladno z ZVKSES.
- (3) Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi kupljene nepremičnine, če je ta nastala iz razlogov, na katere prodajalec ni mogel vplivati - višja sila.
- (4) V primeru višje sile ali nastopa okoliščin iz 6. točke razpisa se pogodbeni roki ustrezno

podaljšajo za čas trajanja višje sile, vendar le v primeru, če ti dogodki, ki predstavljajo višjo silo, vplivajo na neizpolnjevanje pogodbenih obveznosti.

- (5) Za primere višje sile veljajo le dogodki, ki jih ni mogoče predvideti ali se jim izogniti. Prodajalec, ki ga prizadene višja sila, se lahko sklicuje na višjo silo pod pogojem, da kupca takoj, najkasneje pa v 14 (štirinajstih) dneh po nastanku višje sile s priporočenim pismom obvesti o pojavu in predvidenem trajanju ovire za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti ter poda svoje stališče o vzroku in predvidenih posledicah, v kolikor tudi to zaradi višje sile ni onemogočeno.
- (6) Prodajalec mora v primerih višje sile storiti vse za odstranitev oziroma ublažitev težav in predvidene škode ter o tem, v kolikor je mogoče, tekoče obveščati kupca.
- (7) Roki, ki jih zaradi pojava višje sile ni mogoče izpolniti, se bodo podaljšali za čas trajanja višje sile. Če bi višja sila trajala dlje kot 30 (trideset) dni, prodajalec in kupec s pogajanjem poiščeta način ureditve posledic višje sile.
- (8) Če v primeru višje sile, ki traja dlje časa oziroma več kot 60 (šestdeset) dni, prodajalec in kupec ne bi mogla najti sporazumne rešitve, lahko kupec odstopi od prodajne pogodbe. Za izvedbo odstopa se uporabijo veljavna zakonska določila in določila teh splošnih določb. V primeru odstopa prodajalec kupcu vrne vplačano aro in vplačane obroke kupnine, vse obrestovano skladno z zakonodajo o varstvu potrošnikov. Kupec ni upravičen do zahtevka do vračila dvojne are.

#### **Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev 15. (petnajsti) člen**

- (1) Prodajalec je kot naročnik in edini lastnik sklenil pogodbo o storitvah upravljanja objekta, pripadajočih zemljišč in parkirnih mest za F6.1 in F6.2 Brdo v Ljubljani z družbo Stanovanjsko podjetje d.o.o. Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem dne 14. 3. 2017 za obdobje 4 let.

#### **5. (peto) poglavje: BANČNE GARANCIJE ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK**

##### **Jamčevalni roki 16. (šestnajsti) člen**

- (1) Prodajalec odgovarja za solidno in strokovno izvedbo del skladno z ZVKSES in določili teh splošnih določb.
- (2) Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki je predmet prodaje, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: skrite napake), če se skrite napake pokažejo v 2 (dveh) letih od prevzema nepremičnine.
- (3) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe (662. člen Obligacijskega zakonika), če se te pokažejo v 10 (desetih) letih od prevzema nepremičnine.

##### **Bančna garancija za odpravo skritih napak 17. (sedemnajsti) člen**

Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti v rokih iz 25. člena ZVKSES za odpravo napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih, v skladu s 26. členom ZVKSES vsakemu kupcu ob primopredaji vrstne hiše ter ob pogoju predložitve potrdila o plačilu 5 % kupnine izročil nepreklicno bančno garancijo na prvi poziv in brez ugovorov v višini 5 (pet) % vsote kupnin po prodajnih pogodbah s kupci z rokom veljavnosti 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja.

##### **Garancija za naprave in opremo 18. (osemnajsti) člen**

Za brežhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, ki je predmet prodaje, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev. Njihovo uveljavljanje je vezano na 27. člen ZVKSES.

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



**Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca  
19. (devetnajsti) člen**

- (1) Prodajalec mora v roku teh splošnih določb kupcu proti plačilu celotne kupnine (zmanjšane za morebitni upravičeno zadržani del kupnine zaradi odprave napak skladno z drugim odstavkom 15. člena ZVKSES oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz tretjega odstavka 15. člena ZVKSES) izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen.
- (2) Prodajalec lahko obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju Urošu Kosu iz Ljubljane v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak skladno z drugim odstavkom 15. člena ZVKSES oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz tretjega odstavka 15. člena ZVKSES, in kopijo podpisanega primopredajnega zapisnika.
- (3) V primeru iz 2. odstavka tega člena mora prodajalec s pozivom na prevzem nepremičnine, ki je predmet prodaje, kupca obvestiti o notarski hrambi.
- (4) Stroške vpisa lastninske pravice na predmetu vsakokratne prodajne pogodbe na kupca nosi kupec.

**7. (sedmo) poglavje: RAZMERJA MED LASTNIKI V STANOVANJSKI SOSESKI ZELENI GAJ NA BRDU, F6 – 2. ETAPA**

**Uporaba določb  
20. (dvajseti) člen**

- (1) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi lastniki vrstnih hiš (in njihovimi pravnimi nasledniki) glede upravljanja, uporabe in vzdrževanja skupnih zemljišč, dovozne ceste in smetarnika iz 5. člena teh splošnih določb.
- (2) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznih vrstnih hiš v stanovanjski soseski Zeleni gaj na Brdu, Ljubljana, funkcionalna enota F6 - 2. etapa
- (3) Podrobnejša vsebina pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena bo urejena s pogodbo o medsebojnih razmerjih v stanovanjski soseski Zeleni gaj na Brdu, Ljubljana, funkcionalna enota F6, ki bo urejala zlasti način upravljanja in uporabo skupnih zemljišč, dovozne ceste in smetarnika ter red pri uporabi.
- (4) Določbe teh Splošnih določb prodaje se uporabljajo za vse kupce in tudi za vse kasnejše pridobitelje lastninske pravice na posameznih delih.

**Upravljanje  
21. (enaindvajseti) člen**

Vsak lastnik bo pri upravljanju skupnih zemljišč, dovozne ceste in smetarnika iz 5. člena teh splošnih določb udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem.

**Uporaba  
22. (dvaindvajseti) člen**

- (1) Lastnik mora skupna zemljišča, dovozno cesto in smetarnik uporabljati za predvidene namene, na način in v obsegu tako, da ne ovira drugih lastnikov pri njihovi uporabi.
- (2) Zunanji izgled vrstnih hiš (fasada, funkcionalna zasnova objekta,...) in zunanja ureditev so del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, zaradi česar so kakršnekoli spremembe, ki vplivajo na izgled objekta ali njegove okolice mogoče zgolj s soglasjem projektanta, pri čemer so edine dopustne spremembe primeroma opredeljene v navodilih iz 9. odstavka 13. člena teh splošnih določb.
- (3) Za posege v skupni zid, skupno ostrešje, skupno strelvodno in meteorno inštalacijo, ki je v solastnini lastnikov sosednjih hiš, je potrebno za vsakokratne posege pridobiti dovoljenje solastnika skladno z veljavno zakonodajo. Za tak poseg se štejejo posegi za katere je

potrebno pridobiti upravna dovoljenja ali soglasja ter posegi, ki jih kot take opredeljuje stanovanjska in stvarnopravna zakonodaja.

### **Stroški uporabe in vzdrževanja 23. (triindvajseti) člen**

Vsak lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih zemljišč, dovozne ceste in smetarnika ter ostale stroške, kot je opredeljeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih.

## **8. (osmo) poglavje: KONČNE DOLOČBE**

### **Obveščanje 24. (štiriindvajseti) člen**

- (1) Prodajalec bo posamezna obvestila kupcu pošiljal s priporočeno pošiljko na naslov iz prodajne pogodbe oziroma na drug naslov, ki ga kupec sporoči prodajalcu. Medsebojna komunikacija vezana na usklajevanje postopkov poteka preko elektronske pošte, ki jo kupec sporoči ob prijavi na razpis. Kupec je dolžan prodajalca pisno nemudoma obvestiti o spremembi naslova. V kolikor tega ne stori in pride v odnosu med investitorjem - prodajalcem in kupcem do neuresničevanja pogodbenih obveznosti, ima opustitev za posledico odločitev v korist prodajalca.
- (2) Če kupec kljub dvema poskusoma vročitve pošiljke ne sprejme, se šteje, da je bila pošiljka vročena z dnem vračila pošiljke na naslov prodajalca.
- (3) Za naknadno izbrane kupce bo sklepanje pogodb predvidoma 14 (štirinajst) dni po prejemu obvestila o izboru, o čemer bodo kupci pisno obveščeni.

### **Veljavnost 25. (petindvajseti) člen**

Te splošne določbe prodaje začnejo veljati z dnem sprejema in objave na spletni strani [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si).

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE,  
JAVNI SKLAD

mag. Črtomir Remec  
direktor

Štev.: 4481-18/2016-16  
Datum: 10-05-2017

