

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK

ki ga sklepata:

INVESTITOR PRODAJALEC:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,
Poljanska cesta 31, Ljubljana (v nadaljevanju SSRS) in zanj

v prisotnosti nadzora _____ in zanj

KONČNI KUPEC (v nadaljevanju kupec): «KUPCI»

1.

Uvodne ugotovitve:

Pogodbenika uvodoma ugotavljata, da:

- sta SSRS in kupec sklenila prodajno pogodbo št. «ŠT_POGODBE» z dne «DATUM_PODPISA_POGODBE» za nakup nepremičnine, ki je predmet te primopredaje ter da sta tehnični opis in komercialna skica priloga k prodajni pogodbi;
- je oznaka nepremičnine, ki je predmet te primopredaje, po prodajni pogodbi vrstna hiša z oznako «OZNAKA_VRSTNE_HIŠE» (z ident. št. «ID_HIŠE»), h kateri spada atrij s parc. št. «PARC. ŠT_ATRIJ» in parkirno mesto «PARC.ŠT_PM» (v nadaljevanju nepremičnina oziroma tudi stanovanjska enota);
- je bilo dne 07. 04. .2017 pridobljeno uporabno dovoljenje št. 351-522/2017-7 za niz vrstnih hiš v funkcionalni enoti F6 v območju urejanja VS 3/5 Brdo, ki je postalo pravnomočno 07. 04. 2017 in kjer se nahaja predmet primopredaje;
- je bilo dne 29.09.2014 pridobljeno uporabno dovoljenje št. 351-1658/2014-11 za zunanjo ureditev – 1. faza s komunalno, energetske in prometno ureditvijo v funkcionalni enoti F6 (zunanja, prometna in hortikultura ureditev, kanalizacijsko, vodovodno, električno, plinsko in TK omrežje ter javna razsvetljava) (v nadaljevanju UD-ZU F6), ki je postalo pravnomočno 17.10.2014;
- je bila z upravnikom Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem dne 14.03.2017 sklenjena Pogodba št. 430-13/2016 o storitvah upravljanja objektov, pripadajočih zemljišč in parkirnih mest na objektu F6 – Brdo v Ljubljani;
- so bila dne __. __. 2017 upravniku predana, vezano na F6 – 2. etapo, pripadajoča zemljišča ter smetarnik in cesta, katerih souporabo si deli F6.-2. etapa z F6. – 1. etapo;
- je SSRS kupcu izročil bančno garancijo za odpravo skritih napak, z rokom veljavnosti 26 mesecev od primopredaje iz 6. alineje tega člena;
- je bil s strani notarja Uroša Kosa iz Ljubljane predlagan vpis nepremičnine v zemljiško knjigo in je mogoč vpis lastninske pravice na kupca, zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega bo lahko kupec predlagal vpis nase, pa je deponirano pri notarju Urošu Kosu;
- iz razlogov navedenih v 7. in 8. alineji tega člena ni mogoče zadržanje 2-krat po 5 % pogodbene kupnine;
- je nepremičnina, ki je opisana v 2. alineji tega člena, predmet predaje kupcu v last in posest in je kupcu predana v pogodbenem roku;
- se je vsakokratni izvajalec gradnje zavezal odpraviti pomanjkljivosti predmeta te primopredaje (očitne stvarne napake), ki jih bo ob prevzemu nepremičnine s tem zapisnikom uveljavljal kupec;
- kupec nepremičnine **JE / NI** poravnal obveznosti **do SSRS** po zgoraj navedeni prodajni pogodbi v višini:

in kupec določita naknadni rok. O odpravi napak bo prodajalec (in na njegovi strani vsakokratni izvajalci gradnje) pridobil od kupca podpisano izjavo o odpravi napak iz tega zapisnika.

Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine. Morebitno sklicevanje in odklonitev iz razloga obstoja manjših napak se štejeta za odklonitev iz neutemeljenih razlogov. V primeru odklonitve prevzema s strani končnega 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.

b) Kupec izjavlja, da ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, oziroma da le-ta glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi. V kolikor končni kupec označi to izjavo je na primopredaji zatrjeval, da ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, oziroma, da le-ta glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi ter se šteje, da s tem dnem kupec uveljavlja svojo pravico do odstopa od prodajne pogodbe in izjavlja, da odstopa od prodajne pogodbe ne da bi prej zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine. Prodajalec bo kupcu vrnil plačano kupnino z zamudnimi obrestmi vse od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine skladno z določbami ZVKSES, določili Splošnih pogojev prodaje in prodajno pogodbo, od katere je kupec s to izjavo odstopil.

3.

Kupec lahko morebitni zahtevek za poračun od površin po evidenci GURS portal e-prostor poda na SSRS pisno s priporočeno pošiljko, sklicujoč se na ta primopredajni zapisnik, najkasneje v roku 14 dni od dneva primopredaje in sicer tako, da v sporočilu navede svoje izmere in izračun, pri čemer bo SSRS zahtevek preučil in obravnaval kot izhaja iz tehničnega opisa. V nasprotnem primeru se šteje, da je kupec na prevzemni zapisnik izrecno izjavil, da je dejanska površina nepremičnine znotraj dovoljenih toleranc po prodajni pogodbi ter izjavlja, da poračun zato ni potreben.

4.

Prisotni s tem zapisnikom ugotavljajo naslednje stanje števecov:

Stanje	Številka merilnega mesta:
Topla voda:	
Hladna voda:	
Ogrevanje:	
Elektrika:	

Kupec nepremičnine je ob prevzemu nepremičnine prevzel naslednjo dokumentacijo:

- garancijo in garancijske pogoje za naprave in opremo, ki so vgrajene v nepremičnino (27. člen v povezavi z 29. členom ZVKSES),
- navodila za obvestilo o pomanjkljivostih in napakah,
- seznam izvajalcev na objektu F6 – 2. etapa,
- obrazec za obvestilo o napakah,
- bančno garancijo za odpravo napak v garancijski dobi,
- kopijo uporabnih dovoljenj,
- kopijo sklepa o določitvi hišne številke,

- kopijo pogodbe o opravljanju upravniških storitev,
- načrte za lastnike in splošni del navodil za uporabo in vzdrževanje ter
- predpisane certifikate, garancijske liste in izjave z navodili za uporabo in vzdrževanje za lastnike.

Kupec je ob primopredaji nepremičnine prevzel sledeče ključe:

- ___ ključev od vhodnih vrat vrstne hiše
- ___
- ___ daljinec za garažna vrata.

Kupec nepremičnine s podpisom tega zapisnika izjavlja, da je s strani SSRS seznanjen s postopki pravilnega rokovanja in vzdrževanja vrstne hiše ter naprav v njegovi lasti in obsegu tega prevzema ter da od dneva prevzema dalje začnejo teči vsi garancijski roki iz 1. alineje 2. odstavka tega člena.

5.

Vsakokratni lastniki oziroma uporabniki vrstnih hiš so dolžni dimnikarski službi za potrebe čiščenja in vzdrževanja skladno z določbami zakonodaje omogočiti dostop do dimniških čistilnih vratc, ki so nameščena v stanovanjih na dimnikih, ki so namenjeni uporabi v posebnih razmerah. Za obveščanje in ostale postopke se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo izvajanje predmetne službe. SSRS bo na podlagi zaprosila posredoval dimnikarski službi kopije primopredajnih zapisnikov in kontaktne podatke o posameznih kupcih in ga izrecno opozoril na dolžnost varovanja osebnih podatkov. Šteje se, da s podpisom tega zapisnika o prevzemu kupec izjavlja, da se strinja s posredovanjem podatkov za ta namen. V primeru nadaljnje prodaje so kupci dolžni s to obveznostjo seznaniti nove lastnike in o spremembi lastništva obvestiti tudi dimnikarsko službo.

6.

Kupec izjavlja, da je bil ob prevzemu nepremičnine seznanjen z določbami iz 19. člena ZVKSES glede:

- pravice, da zahteva odpravo očitnih napak, ki so bile ugotovljene ob prevzemu, pri čemer pa nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine;
- pravice, da zahteva plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude pri izročitvi nepremičnine, ki je nastala po krivdi prodajalca ter
- posledic izgube pravice uveljavljanja zgornjih zahtevkov po izročitvi nepremičnine.

Kupec je izrecno opozorjen na pravico zahtevati odpravo očitnih napak in pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi zamude z izročitvijo nepremičnine in da v primeru ne uveljavljanja ob prevzemu te pravice izgubi.

7.

S podpisom tega zapisnika prevzema kupec predmetno nepremičnino v last in posest ter izjavlja, da so med njim in SSRS izpolnjene vse obveznosti, izhajajoče iz prodajne pogodbe ter da nima do SSRS nikakršnih drugih zahtev, razen zahtev iz tega zapisnika in zahteve po zagotovitvi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca.

8.

Prisotni ugotavljajo, da je z upravnikom Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem dne 14.03.2017 sklenjena Pogodba št. 430-13/2016 o storitvah upravljanja objektov,

pripadajočih zemljišč in parkirnih mest na objektu F6 – Brdo v Ljubljani ter da je upravnik že zapisniško prevzel zemljišča v solastnini ter smetarnik in cesto ter da je za zemljišča, cesto in smetarnik sklenjeno zavarovanje, ki se z dnem primopredaje prenese na kupca nepremičnine. Lastniki lahko skladno z veljavno zakonodajo kadarkoli odstopijo od pogodbe o opravljanju upravniških storitev z odpovednim rokom najmanj treh mesecev, ki začne teči od dneva vročitve odpovedi upravniku.

Prisotna prodajalec in kupec se sporazumeta, da s predajo nepremičnine v last in posest kupec nepremičnine krije vse stroške po zgoraj omenjeni pogodbi ter tudi ostale stroške vzdrževanja in obratovanja objektov, v katerih se nahaja predmetna nepremičnina ter da kupec ob podpisu tega zapisnika pristopa k omenjeni pogodbi z upravnikom.

Kupec se zavezuje, da bo v roku 8 dni od prejema pogodbe o dobavi električne energije, ki jo bo prejel s strani dobaviteljev energentov, pogodbo podpisano vrnil dobavitelju na način, ki mu ga sporoči dobavitelj. Za namen kontaktiranja kupec sporoča:

- e naslov: _____

- naslov za obveščanje: _____

Šteje se, da je kupec izrecno seznanjen s tem, da bo prodajalec skladno z določili stanovanjske in stvarnopravne zakonodaje posredoval kupčeve podatke upravniku iz prvega odstavka tega člena, izrecno za namene in potrebe opravljanja obveznosti iz Pogodbe o opravljanju storitev.

9.

S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja. Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine, in tudi sorazmeren del stroškov skupnih zemljišč, ceste in smetarnika kot izhaja iz Pogodbe o medsebojnih razmerjih.

10.

Prevzem nepremičnine je bil v skladu z določbo 19. člena ZVKSES opravljen (označite v kvadratku):

- v skladu z določili 1. in 2. odst. 19. člena ZVKSES – v navzočnosti kupca in sestavi zapisnika in opozorilu prodajalca na pravice po ZVKSES,
- v skladu z določili 5. odstavka /1. alineje 19. člena ZVKSES - v nenavzočnosti kupca, ker se kupec brez utemeljenega razloga ni odzval na poziv prodajalca za prevzem nepremičnine,
- v skladu z določili 5. odstavka /2. alineje 19. člena ZVKSES, ker je kupec neutemeljeno odklonil prevzem nepremičnine,
- v skladu z določili 5. odstavka /3. alineje 19. člena ZVKSES - prodajalec je odklonil izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del, skladno z določbami ZVKSES in splošnimi pogoji prodaje.

11.

Razno:

12.

Zapisnik je pripravljen v skladu z določbami ZVKSES in je sprotno bran ter izpolnjen v prisotnosti vseh podpisanih oseb. Zapisnika po zaključku primopredaje ni mogoče dopolnjevati ali spreminjati. Zapisnik je podpisan v izvirniku, ki ga skupaj s prilogami prejme SSRS kot prodajalec nepremičnine, medtem ko ostali podpisniki in upravnik prejmejo njegovo kopijo.

Ljubljana, dne _____ 2017

Investitor prodajalec - SSRS: _____ Kupec 1: _____

Kupec 2: _____

Nadzor: _____

Primopredaja stanovanja se je opravila ob prisotnosti predstavnika izvajalca Kolektor Koling d.o.o.

Podpis predstavnika izvajalca _____

Ostali prisotni

(ime in priimek, razmerje do kupca /podpis)
