

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, matična št.: 5539153000, ID za DDV: SI79034217, ki ga zastopa predsednik uprave mag. Črtomir Remec (v nadaljevanju: prodajalec)

in

_____ (firma, naziv, ime), matična številka/EMŠO _____, ID za DDV/davčna številka: _____ (v nadaljevanju: kupec)

skleneta naslednjo:

PRODAJNO POGODBO
za prodajo poslovnega prostora
s spletno javno dražbo, št. 3/2026

I. UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

(1) da je prodajalec lastnik poslovnega prostora z ID znakom 660-4798-____ v izmeri ____ m² s pripadajočim(i) parkirnim(i) mestom/i z ID znakom 660-4798-____ v izmeri ____ m² (*in lahko tudi: shrambo z ID znakom 660-4798-____ v izmeri ____ m²*) na naslovu Maribor, Šarhova ulica _____, leto izgradnje 2022, vse skupaj s pripadajočo solastnino na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in lastnino na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini;

(2) da so bile nepremičnine iz prve točke tega člena zgrajene na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, št. 35105-123/2018/34 z dne 10. 9. 2019, izdajateljice Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije, ki je postalo pravnomočno dne 15. 10. 2019;

(3) da je poslovni prostor z ID znakom 660-4798-____ zgrajen do tretje gradbene faze in se nahaja v pritličju večstanovanjskega objekta ____ (S2 ali S4), za poslovni prostor ni pridobljeno uporabno dovoljenje in ga bo moral pridobiti novi lastnik v svojem imenu in na svoje stroške glede na dokončanje;

(4) da ima objekt s številko stavbe 660-4798 pridobljeno uporabno dovoljenje, št. 35106-29/2022-2550-22 z dne 29. 8. 2022, izdajateljice Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, ki je postalo pravnomočno dne 5. 9. 2022;

(5) da stoji objekt s številko stavbe 660-4798 na parceli 2051/28 k. o. 660 Studenci na kateri so vpisane naslednje neprave stvarne služnosti:

- v korist subjekta Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor:

ID pravice / zaznambe: 11069394, glavna nepremičnina: parcela 2051/15 k. o. 660 Studenci (ID 5915088) je vknjižena neprava stvarna služnost gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora SN električnega kablovoda med obstoječo trafo postajo Šarhova in obstoječim kablovodom na Šarhovi ulici v dolžini 14 m in z delovnim koridorjem 14 m² ter pravica vsakokratnega dostopa na zemljišča za potrebe izvrševanja navedene služnostne pravice.

- v korist subjekta Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor:

ID pravice / zaznambe: 19874682, glavna nepremičnina: parcela 2051/40 k. o. 660 Studenci (ID 7281007) je vknjižena neprava stvarna služnost izgradnje vročevoda ter neoviran dostop za

izgradnjo, vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadzor in odpravljanje okvar na zgrajenem vročevodnem omrežju, kot to izhaja iz risbe - Situacija vročevoda projektne dokumentacije PGD po projektu št. 1524/18, ki jo je izdelalo podjetje Varen d. o. o., Maribor.

- v korist subjekta Mariborski vodovod, javno podjetje, d. o. o., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor: ID pravice / zaznambe: 22234917, glavna nepremičnina: parcela 2051/30 k. o. 660 Studenci (ID 7281081) je vknjižena neprava stvarna služnost izgradnje komunalne infrastrukture, dostopa do objektov in naprav, vzdrževanje in nadzor vodovodnega priključka, odstranjevanje naravnih in drugih ovir pri vzdrževanju in obratovanju vodovodnega priključka;

(6) da je v korist vsakokratnega lastnika stavbe številka 660-4798 stoječe na parceli 2051/28 k. o. 660 Studenci vpisana poočitev stvarne služnosti / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravice 15984468 v breme naslednjih služočih zemljišč v k. o. 660 Studenci: parcela 2049/6 (ID 6853361), parcela 2051/52 (ID 7342452), parcela 2051/53 (ID 7342453), parcela 2051/50 (ID 7342454), parcela 2051/61 (ID 7342455), parcela 2051/51 (ID 7342456), parcela 2051/60 (ID 7342463), parcela 2051/57 (ID 7342458), parcela 2051/54 (ID 7342459), parcela 2051/55 (ID 7342460), parcela 2051/58 (ID 7342461), parcela 2051/59 (ID 7342462) in parcela 2051/56 (ID 7342457);

(7) da je prodajalec oseba javnega prava, ki ga pri prodaji nepremičnin zavezujejo določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023 - ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018; v nadaljevanju: Uredba), zaradi česar je prodaja predmetnih nepremičnin potekala v skladu s temi predpisi;

(8) da je prodajalec kot oseba javnega prava, skladno z določbami ZSPDSLS-1, za prodajo nepremičnin razpisal spletno javno dražbo, št. 3/2026. Spletna javna dražba je bila objavljena na spletni strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada <https://ssrs.si/javne-drazbe/odprte-e-drazbe/> ter na spletnem naslovu <https://www.nepremicnine.net/javne-drazbe.html>. Spletna javna dražba je potekala skladno z določilom tretjega in četrtega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1. Kupec je uspel kot edini dražitelj in je zato kupil predmet te pogodbe po izklicni dražbeni ceni, kar je skladno z 8. (osmo) točko (varianta: 9., 10., 15. točka – skladno s pravili spletne javne dražbe) poglavja VII. 'Pravila spletne javne dražbe' objavljenega besedila spletne javne dražbe za prodajo nepremičnin, št. 3/2026, ki pravi, da v primeru, da varščino plača le en dražitelj, se šteje, da z vplačilom varščine draži z izklicno ceno, ne glede na to da dražitelj ne bo dražil in bo sistem dražbo zaključil kot neuspešno. S pristopom na javno dražbo dražitelj izrecno potrdi, da je s tem pravilom seznanjen.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

(1) Predmet te prodajne pogodbe je prodaja: poslovnega prostora z ID znakom 660-4798-____ v izmeri ____ m² s pripadajočim parkirnim mestom z ID znakom 660-4798-____ v izmeri ____ m² (in lahko tudi: *shrambo z ID znakom 660-4798-____ v izmeri ____ m²*) na naslovu Maribor, Šarhova ulica ____, leto izgradnje 2022, vse skupaj s pripadajočo solastnino na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in lastnino na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini.

(2) Prodajalec proda in kupec kot edini dražitelj (možnost: kot dražitelj, ki je oddal najvišjo ponudbo) kupi nepremičnine iz prejšnjega odstavka, skladno z določbami spletne javne dražbe, št. 3/2026, in vsebino kot izhaja iz te prodajne pogodbe.

III. PLAČILO KUPNINE IN OSTALIH DAJATEV

3. člen

(1) Izključna cena za nepremičnine, ki so bile prodane kot enoten predmet prodaje preko spletne javne dražbe, št. 3/2026, in so predmet te prodajne pogodbe, je bila _____ EUR (z besedo: _____ evrov) z vključenim 22 % davkom na dodano vrednost.

(2) V skladu z objavljenimi pogoji spletne javne dražbe je bil kot kupec izbran dražitelj _____, ki je nastopil kot edini dražitelj (možnost: nastopil kot dražitelj, ki je oddal najvišjo ponudbo) in je zato, skladno z 8. (15.) točko poglavja VII. 'Pravila spletne javne dražbe', kupil predmet dražbe po izključni dražbeni ceni _____ EUR (z besedo: stopettisoč evrov) z vključenim 22 % davkom na dodano vrednost. Kupnina znaša:

- kupnina	_____ EUR
- davek na dodano vrednost (22 %)	_____ EUR
- kupnina z davkom na dodano vrednost	_____ EUR

(3) Kupec je dne _____ vplačal varščino v višini _____ EUR (z besedo: _____ evrov). Za plačilo ostane razlika v višini _____ EUR (z besedo: _____ evrov), kar se kupec zavezuje plačati na transakcijski račun Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, št. SI56 0110 0627 0960 211, odprt pri Banki Slovenije, najkasneje v roku 30 (trideset) dni po izstavitvi računa s strani prodajalca.

(4) Prodajalec bo račun s sklicem za plačilo izstavil v roku 4 (štirih) delovnih dni po sklenitvi te prodajne pogodbe. Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

(5) Če kupec ne plača kupnine v 30 (tridesetih) dneh po izstavitvi računa, se šteje, da je od pogodbe odstopil, zato prodajalec skladno z določbami spletne javne dražbe, št. 3/2026, zadrži vplačano varščino kot skesnino.

IV. IZROČITEV NEPREMIČNINE IN ODGOVORNOST ZA NAPAKE

4. člen

(1) Skladno z objavljenim besedilom spletne javne dražbe, št. 3/2026 se predmet pogodbe prodaja po načelu videno - kupljeno, kot je opredeljeno v 466. členu Obligacijskega zakona (Uradni list RS, št. 97/2007 - uradno prečiščeno besedilo, 64/2016 – odl. US in 20/2018 – OROZ631; v nadaljevanju: OZ) v kar je kupec izrecno in nepogojno ter brez prisile privolil s sodelovanjem na spletni javni dražbi in to potrjuje tudi s sklenitvijo te prodajne pogodbe. Kupec se upoštevač navedeno odpoveduje pravici odstopiti od te pogodbe zaradi napake stvari, pri čemer obdrži druge pravice po tej pogodbi.

(2) Predmet pogodbe je prodan v stanju kot izhaja iz opisa tehničnih lastnosti naselja 'Pod Pekrsko Gorco' in informativnega prikaza (prilog k spletni javni dražbi) in sta prilogi št. 1 in 2 k tej prodajni pogodbi. Stanje predmeta pogodbe ob nakupu po prilogah št. 1 in 2 se šteje za izhodiščno stanje po klavzuli videno - kupljeno. S klavzulo videno - kupljeno je v celoti izključena prodajalčeva odgovornost za očitne in druge napake, ki bi mu bile znane ali ne, ni pa izključeno 10 letno jamčevanje za solidnost gradnje, ki teče od izročitve in prevzema med prodajalcem in pogodbenimi izvajalci dokončanja gradnje, ki so bili opravljeni dne 21. 12. 2022, pri čemer nosi 10 letno jamčevanje za solidnost gradnje za izvajalce v stečaju prodajalec, ki pa ne vključuje prevzem odgovornosti projektanta po OZ-ju.

(3) Prodajalec se zavezuje, da bo kupcu kupljeno nepremičnino, ki je predmet te prodajne pogodbe, izročil v izključno in popolno last ter posest najkasneje v desetih delovnih dneh po prejemu celotne kupnine v kolikor ne bi bila ta pogodba že prej razdrta. Kupec in prodajalec primopredajo predmeta pogodbe opravita zapisniško. Očitnih stvarnih napak kupec nima pravice prijaviti, ker je odgovornost zanje s to prodajno pogodbo izrecno izključena.

(4) Pogodbeni stranki bosta na primopredaji preverili ali ima predmet primopredaje vse lastnosti iz priloge št. 1 in 2 k tej pogodbi. Kupec bo na primopredaji prejel: dokazila o zanesljivosti objekta.

(5) Upoštevaajoč dejstvo, da so nepremičnine, ki so predmet te pogodbe že vpisane v evidence Geodetske uprave Republike Slovenije je poračun, skladno z besedilom spletne javne dražbe, št. 3/2026, za površine izrecno izključen. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da morebitno odstopanje dejanskih površin od površin pogodbene nepremičnine, opredeljene tej pogodbi, ne more biti razlog kakršnihkoli odškodninskih zahtevkov.

(6) 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 zavarovanja in upravljanja, itd.), ki bi jih lahko imel z nepremičnino.

(7) 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 (tudi neznatnih) napak se štejeta za odklonitev iz neutemeljenih razlogov.

V. OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK, ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

5. člen

(1) Šteje se, da je pogodba razdrta v kolikor kupec ne upošteva rokovnih in drugih obveznosti v skladu s to prodajno pogodbo in razpisanimi pogoji elektronske javne dražbe, št. 3/2026.

(2) Z dnem opravljene primopredaje nosi kupec plačila za vse tekoče izdatke, stroške in prispevke za nepremičnino ter davčna in druga javna bremena iz naslova prenosa lastninske pravice. Prodajalec je z upravnikom Stanovanjsko podjetje, d. o. o. dne 20. 5. 2024 sklenil Pogodbo št. JN 8/2024 o izvajanju storitev upravljanja večstanovanjskih stavb stanovanjska soseska 'Pod Pekrsko gorco, faza I in II, Maribor', ki zajema tudi upravljanje skupnih delov in naprav na katerih ima solastninski delež lastnik predmeta te pogodbe. Upravnik je skupaj s prodajalcem in izvajalcem gradnje izvedel primopredajo skupnih prostorov, naprav in zunanje ureditve dne 21. 12. 2022. Kupec sam ureja in plača priključitve predmeta pogodbe na komunalna, telekomunikacijska, ogrevalna in energetska omrežja.

(3) Davčne dajatve po tej pogodbi so že zajete v kupnini iz 3. člena te prodajne pogodbe, in jih bo odvedel prodajalec.

(4) Prodajalec bo izstavil zemljiškoknjižno dovolilo na ime kupca najkasneje v roku 15-ih dni po prejemu obvestila o plačilu celotne kupnine na svoj transakcijski račun. S plačilom celotne kupnine prodajalec izgubi na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, vse obligacijske pravice.

(5) Zemljiškoknjižni prenos lastništva po tej pogodbi se zaveže predlagati kupec v roku 30 dni po pridobitvi zemljiškoknjižnega dovolila. Kupec je dolžan dostaviti prodajalcu potrdilo o vložitvi zemljiškoknjižnega predloga. V kolikor kupec v roku ne izpolni obveznosti, bo to na njegove stroške izvedel prodajalec.

(6) Prodajalec izrecno jamči, da so nepremičnine proste vseh bremen, tako stvarnopравnih kot tudi obligacijsko-pravnih ter da ne bodo ob prenosu lastninske pravice obremenjene z obremenitvami tretjih oseb, razen obremenitev navedenih v petem odstavku 1. člena te pogodbe, ki pa ne štejejo za nedovoljene obremenitve in jih kupec s podpisom te prodajne pogodbe izrecno sprejema.

VI. KONČNE DOLOČBE

6. člen

(1) V primeru, da se ugotovi, da je kdo posredno ali neposredno, v imenu in/ali na račun katerekoli pogodbene stranke dal, ponudil ali obljubil zaposlenemu pri katerikoli pogodbeni stranki ali drugi pravni ali fizični osebi, ki je kakorkoli drugače povezana s to pogodbeno stranko, kakršnokoli darilo ali plačilo v denarju ali drugem dragocenem predmetu oziroma kakršnokoli drugo materialno ali nematerialno ugodnost, za pridobitev tega posla oziroma sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev s katerim je nasprotni stranki ali povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da sploh ni bila sklenjena.

(2) Pogodbeni stranka zoper katero se uvede postopek, se v celoti odpoveduje uveljavljanju odškodninskih zahtevkov zaradi ničnosti pogodbe, vključno z zahtevkom za plačilo izgubljenega dobička, kakor tudi vseh drugih zahtevkov, v kolikor bi se kasneje s pravnomočno sodbo pristojnega sodišča izkazalo, da koruptivno oziroma nezakonito dejanje v smislu tega člena ni bilo storjeno oziroma bi bil sodni postopek ustavljen.

(3) Oškodovana pogodbeni stranka ima pravico zoper nasprotno stranko uveljavljati odškodninske in druge zahtevke, vključno z zahtevkom za vračilo že izvršenih plačil, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, nastalih zaradi ničnosti.

7. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da si bosta prizadevali rešiti vse morebitne spore iz te pogodbe primarno sporazumno in po mirni poti. V kolikor to ne bi bilo mogoče, je za reševanje njunih medsebojnih sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče.

8. člen

(1) Ta pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki. Vsebina te pogodbe se lahko spreminja z dodatkom v enaki obliki.

(2) Prodajni pogodbi sta priloženi priloga št. 1 in 2.

(3) Pogodba je sestavljena v 3 (treh) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod, en izvod, na katerem je overjen podpis prodajalca, pa je namenjen vknjižbi lastninske pravice v zemljiško knjigo in ga zadrži kupec.

Številka: 4782-15/2026-

Datum:

Datum:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad
mag. Črtomir Remec, predsednik uprave

Kupec:
