



NOTARKA
JUDITA UČAKAR RŽENIČNIK
Maistrova ulica 2, 1241 Kamnik

T: (01) 831 95 30, (01) 831 95 35
F: (01) 831 95 30
E-pošta: judita@notarka-rzenicnik.si

Opr. št. SV _____/23

NOTARSKI ZAPIS

K meni notarki, dne _____ ob _____, pristopi stranka:

KARANTANIKA II, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o., s skrajšano firmo: KARANTANIKA II d.o.o., s sedežem v Spodnjih Jaršah in poslovnim naslovom Spodnje Jarše, Smoletova ulica 4 (štiri), 1230 (tisočdvestotrideset) Domžale, matična št. 9180788000 (devet-ena-osem-nič-sedem-osem-osem-nič-nič-nič), ki ga zastopa direktor Miran Kavka, rojen 04.07.1961 (četrtga julija tisočdevetstoenainšestdeset), stanujoč Spodnje Jarše, Smoletova ulica 4 (štiri), 1230 (tisočdvestotrideset) Domžale, istovetnost ugotovljena na podlagi osebne izkaznice št. _____, ki jo je dne _____ izdala UE Domžale (v **nadaljevanju prodajalec/investitor**)

Obstoj pravne osebe in upravičenje do zastopanja direktorja Mirana Kavke notarka preverim z vpogledom v centralno bazo Poslovnega in sodnega registra, ki ga vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve.

Stranka pojasni, da se je zglasila z namenom, da pred notarjem sprejme na podlagi določil Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: ZVKSES), v obliki notarskega zapisa Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe v večstanovanjski stavbi KARANTANIKA »K2 (dva)« v Domžalah.

Notarka vpogledam v elektronsko bazo vpisnika zadev v postopkih zaradi insolventnosti VS RS, iz katere je razvidno, da zoper stranko in njenega direktorja ni začel postopek po Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP).

Stranka na poziv notarke prav tako izjavi, da ni ovir za sklenitev nameravanega pravnega posla v smislu določil Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju, saj ni v postopku stečaja, niti niso začeta kakršnakoli dejanja v smeri začetka tovrstnega postopka ter da ni drugih kakršnihkoli zakonskih razlogov, zaradi katerih stranka ne bi bila sposobna skleniti pravnega posla, vsebovanega v tej notarski listni.

Preveritev po četrtem odstavku 107. člena Gradbenega zakona (GZ-1), ki sem jo notarka opravila pred sestavo notarskega zapisa izkazuje, da v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 108. členom GZ-1.

Preveritev v prostorskem informacijskem sistemu na spletni strani <http://www.pis.gov.si/>, ki sem jo notarka opravila pred sestavo notarskega zapisa izkazuje, da je pri parceli 1959 4535/4 podatek o Gradbenem dovoljenju, št. 351 (tri-pet-ena)-662/2021 (šest-šest-dve-dve-nič-dve-ena), ki ga je izdala UE Domžale dne 18.05.2022 (osemnajstega maja dvatisočdvajset), in ki je postal pravnomočen dne 14.06.2022 ter dne 23.05.2022 izdala še popravni sklep št. 351-662/2021/30 (25241), ki je postal pravnomočen dne 22.07.2022.

Notarka stranki v skladu z 42. čl. Zakona o notariatu na razumljiv način opišem vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ali izjave volje ter jo opozorim na običajna in znana tveganja v zvezi s sklenitvijo tega pravnega posla ali izjave volje glede na določbe Obligacijskega zakonika, Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Stanovanjskega zakona, Stvarnopravnega zakonika, Zakona o zemljiški knjigi in Zakona o notariatu.

Pred sestavo notarskega zapisa notarka stranko pozovem, da me seznanim z morebitnimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki mi notarki v času sestave tega notarskega zapisa niso poznane (čl. 42 Zakona o notariatu). Stranka izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu.

Stranka nato izjavi, da ji tudi niso znane okoliščine, na podlagi katerih bi bil pravni posel, vsebovan v tem notarskem zapisu, po zakonu nedopusten ter da pravnega posla ne sklepa zgolj navidezno in tudi ne zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo (čl. 23 Zakona o notariatu).

Nadalje stranko opozorim in pozovem, da predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, zapisan v tem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli, čl. 43 Zakona o notariatu). Na navedeni poziv stranka potem, ko ji tudi pojasnim vsebino pojma povezanega pravnega posla, izjavi, da take listine ne obstajajo.

Notarka notarski zapis sestavim potem, ko v razgovoru s stranko tudi sama ugotovim, da ni zadržkov za njegov zapis, kot jih določa člen 23 in 24a. Zakona o notariatu.

Stranka nato v obliki notarskega zapisa, v zvezi in v skladu z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04), sprejme naslednje:

**SPLOŠNE POGOJE PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE V
VEČSTANOVANJSKI STAVBI Z OSKRBOVANIMI STANOVANJI KARANTANIKA
»K2 (dve)« V DOMŽALAH**

I. poglavje: UVODNE DOLOČBE

Uvodne ugotovitve

Prvič:

Prodajalec izjavlja, da:

- na zemljišču v k.o. 1959 Domžale parcela 4535/4, ki meri 815 (osemstopetnajst) m², gradi zahtevni objekt - večstanovanjsko stavbo z oskrbovanimi stanovanji KARANTANIKA »K2 (dve)« (v nadaljevanju objekt oz. stavba »K2 (dve)«), do katere poteka dovoz neposredno z kategorizirane občinske ceste LZ 071261 (nič-sedem-ena-dve-šest-ena) – Karantanska cesta, ki poteka po zemljišču parcele 1959 4528/5 in parcele 1959 5492, objekt pa je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektro, telekomunikacijsko in plinovodno omrežje, vse na podlagi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. P-01/21 (nič-ena-dve-ena), ki jo je v juniju 2021 (dvatisočena in dvajset) izdelalo ter v novembru 2021 (dvatisočena in dvajset) dopolnilo projektno podjetje Tria studio, d.o.o., Gorenjska cesta 10 (deset), 1234 (tisoč dvesto štiri in trideset) Mengeš;

- skladno s predhodno navedeno projektno dokumentacijo bo večstanovanjski objekt obsegal sedem oskrbovanih stanovanj za starejše v štirih etažah (2 (drugi), 3 (tretji), 4 (četrti) in 5 (peti) etaži) in kletne prostore v 1 (prvi) etaži; v kleti se nahajajo: podzemna garaža oz. parkirišče s 16 (šestnajstimi) parkirnimi mesti za osebna vozila (od tega eno parkirno mesto za gibalno ovirane osebe), servisni prostori stanovalcev – kolesarnica (s 13 (trinajstimi) parkirnimi mesti za enosledna vozila), shramba za vsako stanovanje, kotlovnica, prostor za čiščenje, skupni prostor ter hodnik, stopnišče in dvigalo, v pritličju se bodo nahajali: dve stanovanjski enoti, vsaka s svojim atrijem, ki bo sestavina dela stavbe (sestavina stanovanja), ter hodnik, stopnišče in dvigalo; v prvem nadstropju se bodo nahajali: dve stanovanjski enoti, vsaka s teraso ter hodnik, stopnišče in dvigalo; v drugem nadstropju se bodo nahajali: dve stanovanjski enoti, vsaka z balkonom, ter hodnik, stopnišče in dvigalo, v tretjem nadstropju pa se bodo nahajali: ena stanovanjska enota s teraso ter hodnik, stopnišče in dvigalo;
- bo stanovanjski objekt zgrajen v skladu z zgoraj navedeno projektno dokumentacijo, z materiali in opremo iz popisa tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov (priloga 2); vsako stanovanje je zaključena celota in je primerno za vselitev, z vsemi lastnostmi, določenimi v prilogi splošnih pogojev (priloga 2); **dispozicija in oprema stanovanj je projektirana v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS št. 110/2004, 81/2009 in št. 17/2011);**
- bo zemljišče k.o. 1959 Domžale parcela 4535/4, (priloga 4 (štiri) – prikaz zunanje ureditve), predstavljalo **splošni skupni del stavbe**, ki ga bo tvorilo zemljišče pod stavbo, na katerem bo zgrajena večstanovanjska stavba »K2 (dve)«, preostali del skupnega zemljišča pa bodo predstavljale skupne zunanje površine - dostopne/povozne površine (dostop za pešce in povozna klančina, tlakovani in prodnati del zemljišča,) in ozelenjene površine, kar vse bo namenjeno vsem stanovalcem stavbe, na katere se nanašajo ti splošni pogoji, medtem ko bodo prostor za komunalne odpadke, dve parkirni mesti ter dve parkirni mesti za gibalno ovirane osebe, kar se prav tako nahaja na zemljišču parcela 1959 5435/4, uporabljali vsi etažni lastniki obeh večstanovanjskih stavb, za kar bo pred oz. ob vzpostavitvi etažne lastnine za oba objekta vpisana ustrezna služnost v korist stavbe oz. vsakokratnega lastnika sosednje stavbe »K3«, stoječe na parceli 1959 4535/3; medtem ko se igrišče nahaja na sosednjem zemljišču - parceli 1959 4535/3, katerega pa bodo uporabljali vsi etažni lastniki obeh večstanovanjskih stavb, za kar bo pred oz. ob vzpostavitvi etažne lastnine za oba objekta vpisana ustrezna služnost v korist stavbe oz. vsakokratnega lastnika stavbe, na katero se nanašajo ti splošni pogoji; preostali del navedenega zemljišča, t.j. parcele 1959 4535/4, pa bosta predstavljala posebej odmerjena **atrija**, ki bosta pripadala dvema pritličnima stanovanjema in sicer atrij št. 58 bo sestavina dela stavbe 1, atrij, sestavljen z dveh delov - št. 59 in št. 60 pa bo sestavini dela stavbe št. 2;
- bo investitor pri Geodetski upravi začel tudi s postopkom vpisa stavbe v kataster stavb in določitvi posameznih delov stavbe ter bo po pravnomočno izdanem sklepu in odločbi sprejel akt o oblikovanju oz. vzpostavitvi etažne lastnine, na podlagi katerega bo zemljišče parcela 1959 4535/4, predstavljalo **splošni skupni del stavbe**, *splošni skupni del stavbe* bo tudi posamezni del stavbe 8 (osem), ki ga bo predstavljal hodnik, stopnišče in dvigalo, kar se nahaja v vseh petih etažah večstanovanjske stavbe, vhod v 2 (drugi) etaži ter kotlovnica, prostor za čiščenje, skupni prostor in kolesarnica (s 13 (trinajst) parkirnimi mesti za enosledna vozila) v 1 (prvi) etaži, medtem ko bo imela stavba **7 (sedem) posameznih delov stavbe** - stanovanja kot samostojne etažne enote, v velikost katerih bodo vštete tudi shrambe, ki se nahajajo v kletnem delu stanovanjske stavbe, ter **16 (šestnajst) posameznih delov stavbe** - parkirna mesta kot samostojne etažne enote, pri čemer vsaj po eno parkirno mesto pripada posameznemu stanovanju, k posameznima deloma stavbe v pritličju pa bosta pripadala tudi atrija, vsakemu po en atrij, in bosta vpisana kot sestavina posameznega dela stavbe, kot je navedeno že v predhodni alineji, kar daje vsakokratnemu lastniku teh dveh stanovanjski enot

izključno pravico uporabe in vzdrževanja atrija, vendar pa slednji predstavlja del parcele 1959 4535/4, ki je splošni skupni del stavbe;

- so na dan sprejema teh splošnih pogojev pri nepremičnini iz 1 (prve). alineje vknjižena bremena:

- stvarna služnost kot ID pravica 17619860 (ena-sedem-šest-ena-devet-osem-šest-nič) z vsebino: Vknjiži se brezplačna služnost vožnje in hoje z vsemi vozili po parceli 4535/1 k.o. Domžale (ID znak 1959-4535/1-0), v korist vsakokratnega lastnika parcele 4539/2 k.o. Domžale (ID znak 1959-4539/2-0), in sicer v bodočem kletnem delu bodočega objekta v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine 1959-4539/2-0 z dovoljenjem, da se na parceli 1959-4539/2-0 zgradi večstanovanjski objekt "KARANTANIKA" po projektu P 37/13 +, izdelanem v marcu 2015, pri projektantu Tria studio d.o.o., v odmiku od meje parcele št. 4535/1 k.o.1959 - DOMŽALE (ID 5128653), ki znaša minimalno 1,10m od podzemne garaže in uvoza v garažo ter v odmiku, ki znaša minimalno 4,00 m od večstanovanjskega objekta, razen odmika od balkonov, ki znaša minimalno 3,00m, ustanovljena za že obstoječi objekt »KARANTANIKA«, stoječ na parceli 1959 4539/2;
- neprava stvarna služnost kot ID pravica 22309578 (dve-dve-tri-nič-devet-pet-sedem-osem) z vsebino: neodplačna služnostna pravica dostopa, izvedbe pripravljanih del in izgradnje elektroenergetskega infrastrukturnega objekta za čas trajanja izgradnje tega infrastrukturnega objekta, vknjižena v korist PERCON d.o.o., Svetovalna družba;
- neprava stvarna služnost kot ID pravica 22341085 (dve-dve-tri-štiri-ena-nič-osem-pet) z vsebino: neodplačna služnostna pravica upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta, vknjižena v korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.;

- so na dan sprejema teh splošnih pogojev v korist nepremičnine iz 1 (prve). alineje vknjižene:

- služnost kot ID pravica 17653548 (ena-sedem-šest-pet-tri-pet-štiri-osem) z vsebino: »Vknjiži se služnostna pravica izvedbe preboja obstoječe kletne etaže (na mestu kot izhaja iz predložene skice, ki je sestavni del pogodbe o ustanovitvi služnosti in soglasje h gradnji z dne 22.10.2015 (dvaindvajsetega oktobra dvatisočpetnajst)), zaradi zagotovitve dostopa na parcele 1959-4535/1-0 in naslonitve zidu na objekt kletne etaže stoječ na parceli 1959-4539/2-0, v korist vsakokratnega lastnika parcele 1959-4535/1-0«, sedaj v korist vsakokratnega lastnika parcele 1959 4535/3 in parcele 1959 4535/4;
- služnost kot ID pravica 17692736 (ena-sedem-šest-devet-dve-sedem-tri-šest) z vsebino: »Vknjiži se brezplačna služnost hoje in vožnje z vsemi vozili po parceli 4539/2 z ID znakom 1959-4539/2-0, 4528/7 z ID znakom 1959-4528/7-0, 4527/4 z ID znakom 1959-4527/4-0 in 4535/6 k.o. Domžale z ID znakom 1959-4535/6-0, v korist vsakokratnega lastnika parcele 4535/1 z ID znakom 1959-4535/1-0 z dovoljenjem, da vsakokratni lastnik parcele z ID znakom 1959-4535/1-0 na svojem zemljišču zgradi nov objekt z odmikom od meje parcele št. 4539/2 k.o. 1959-DOMŽALE (ID znak 1959-4539/2-0), ki znaša minimalno 1,10 (ena cela deset) m od kletne etaže, z minimalnim 4,0 (štiri cele nič) m od objekta ostalih etaž, razen odmika od balkonov, ki znaša minimalno 3,0 (tri cele nič) m«, v korist vsakokratnega lastnika parcele 1959 4535/3 in parcele 1959 4535/4;
- služnost kot ID pravica 17771445 (ena-sedem-sedem-sedem-ena-štiri-štiri-pet) z vsebino: »Vknjiži se brezplačna služnost hoje in vožnje z vsemi vozili po parceli, v korist vsakokratnega lastnika parcele 4535/1 k.o. Domžale z ID znakom 1959-4535/1-0 z dovoljenjem, da vsakokratni lastnik parcele z ID znakom 1959-4535/1-0 na svojem zemljišču zgradi nov objekt z odmikom od meje parcele št. 4539/2 k.o. 1959 - DOMŽALE (ID znak 1959-4539/2), ki znaša minimalno 1,10 (ena cela deset) m od kletne etaže, z minimalnim 4,0 (štiri cele nič) m od objekta ostalih etaž, razen odmika od balkonov, ki znaša minimalno 3,0 (tri cele nič) m«, v korist vsakokratnega lastnika parcele 1959 4535/3 in parcele 1959 4535/4;
- služnost kot ID pravica 22157270 (dve-dve-ena-pet-sedem-dve-sedem-nič); z vsebino: »Vknjiži se stvarna služnost za izgradnjo in priklop telekomunikacijskega voda, fekalne in meteorne kanalizacije, ter opravljanje vseh potrebnih vzdrževalnih del, popravil in obnovo za nemoteno uporabo navedene komunalne opreme, vključno z ustreznim dostopom za izvedbo potrebnih del (služnost izgradnje, upravljanje in vzdrževanja navedene komunalne opreme), po projektu P-01/21 (nič-ena-dve-ena) (št. načrta P- 01/21 (nič-ena-dve-ena)-A za objekt blok K2 (dva)) kot izhaja tudi iz skice, ki je Priloga 2 (dva) pogodbi.«, v korist vsakokratnega lastnika parcele 1959 4535/4.

- obstajajo pri skupnih delih stavbe (tudi atrijih), posameznih delih stavbe in zunanjih skupnih delih pravice dostopov do skupnih delov, objektov in naprav, za potrebe rednega in izrednega vzdrževanja ter odprave morebitnih reklamacij, vse v skladu z določbo 121. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20);

- prodajalec zagotavlja, da bodo nepremičnine, ki bodo predmet posameznih prodajnih pogodb,

izročene kupcu v celoti proste bremen, razen zgoraj navedenih.

Prodajalec namerava za dokončanje gradne predmetnega objekta pri banki najeti posojilo v predvideni višini _____ EUR, pri čemer bo v zavarovanje terjatve iz naslova bančnega kredita na nepremičnini na kateri prodajalec gradi objekt, ustanovljena hipoteka v korist banke. V zvezi z navedenim se prodajalec zavezuje od banke pred sklenitvijo prodajnih pogodb s kupci pridobiti izjavo o nameri glede izdaje izbrisnih pobotnic, ki bo v fotokopiji priloga posamezni prodajni pogodbi.

Poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi pravice, določene z ZVKSES (Uradni list RS št. 18/04) in nobena od določb teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z navedenim zakonom.

Pomen uporabljenih pojmov in kratic

Drugič:

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

1. **splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje;
2. **prodajalec** je družba **KARANTANIKA II, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.**, s skrajšano firmo: KARANTANIKA II d.o.o., s sedežem v Spodnjih Jaršah in poslovnim naslovom Spodnje Jarše, Smoletova ulica 4 (štiri), 1230 (tisoč-dvestotrideset) Domžale, matična št. 9180788000 (devet-ena-osem-nič-sedem-osem-osem-nič-nič-nič);
3. **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe v objektu »K2 (dve)« v Domžalah in ima položaj končnega kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po ZVPot;
4. **stavba** ali **objekt** je večstanovanjski objekt oskrbovanih stanovanj iz 1 (prve). alineje 1 (prvega). odstavka točke »Prvič« teh splošnih pogojev;
5. **prodajna pogodba** je pogodba iz 3 (tretje). točke tega odstavka, s katero se prodajalec zaveže kupcu izročiti posamezni del stavbe – nepremičnino tako, da bo kupec na tej nepremičnini pridobil lastninsko pravico (etažno lastnino), kupec pa se zaveže plačati kupnino;
6. **nepremičnina, ki je predmet prodaje, je posamezni del stavbe**, ki je kot samostojna enota etažne lastnine v večstanovanjskem objektu »K2 (dve)« v Domžalah (v nadaljevanju tudi stanovanje oz. oskrbovano stanovanje in parkirno mesto), predmet prodajne pogodbe iz 5 (pete). točke tega odstavka (vsaki etažni enoti pripada tudi shramba v kleti objekta), kot sestavina dveh pritličnih stanovanj sta tudi za vsako stanovanje en atrij, kot je že natančneje opisano zgoraj;
7. **skupni deli stavbe** so skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije v skladu z določbo 5. člena SZ-1;
8. **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04);
9. **SZ-1** je stanovanjski zakon s sprejetimi spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 in 90/21).

Priloge splošnih pogojev

Tretjič:

Sestavni del teh splošnih pogojev so naslednje priloge:

- 1 (prva) pravnomočno Gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-662/2021/27 (šest-šest-dve-dve-nič-dve-ena-dve-sedem) (25241 (dve-pet-dve-štiri-ena)), ki ga je izdala Upravna

enota Domžale dne 18.05.2022 (osemnajstega maja dvatisočdvaindvajset), in popravni Sklep št. 351-662/2021/30 (25241)), ki ga je izdala Upravna enota Domžale dne 23.05.2022, ki imata skupaj 11 (enajst) strani – v overjenem prepisu;

- 2 (druga) Popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta – tehnično poročilo, ki ima 5 strani;
- 3 (tretja) Etažni elaborat za stavbo št. 1959-102, ki ga je 03.01.2023 izdelal GEO-LUN, Matej Lun s.p., geodetske storitve, Jakopičeva ulica 11, 1241 Kamnik, ki ima 11 (enajst) strani;
- 4 (četrt) prikaz zunanje ureditve, ki ima 1 (eno) stran;
- 5 (peta) Redni izpis iz zemljiške knjige za parcelo 1959 4535/4, ki ima 4 (štiri) strani.

II. poglavje: PREDMET PRODAJE

Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje

Četrtič:

Za večstanovanjski objekt »K2 (dve)« v Domžalah bo prodajalec oblikoval etažno lastnino, tako da bodo samostojne enote etažne lastnine oz. posamezne dele stavbe tvorila oskrbovana stanovanja, skupaj s shrambami, ki jim bodo pripadali solastniški deleži na splošnih skupnih delih stavbe, ki bodo določeni v aktu o oblikovanju etažne lastnine.

Št. dela stavbe	V naravi predstavlja	Površina dela stavbe (m ²)
1 (ena)	Oskrbovano stanovanje št. 1 (ena) v 2(drugi). etaži in klet v 1(prvi). etaži	52,4 (dvainpetdeset celih štiri)
2 (dva)	Oskrbovano stanovanje št. 2 (dva) v 2 (drugi). etaži in klet v 1(prvi). etaži	114,9 (stoštirinajst celih devet)
3 (tri)	Oskrbovano stanovanje št. 3 (tri) v 3 (tretji). etaži in klet v 1(prvi). etaži	70,4 (sedemdeset celih štiri)
4 (štiri)	prostor št. 4 (štiri) v 3(tretji). etaži in klet v 1(prvi). etaži	129,0 (stodevetindvajset celih nič)
5 (pet)	Oskrbovano stanovanje št. 5 (pet) v 4 (četrti). etaži in klet v 1(prvi). etaži	65,8 (petinšestdeset celih osem)
6 (šest)	Oskrbovano stanovanje št. 6 (šest) v 4 (četrti). etaži in klet v 1(prvi). etaži	121,7 (stoenaundvajset celih sedem)
7 (sedem)	Oskrbovano stanovanje št. 7 (sedem) v 5 (peti). etaži in klet v 1(prvi). etaži	174,3 (stoštiriinsedemdeset celih tri)
8 (osem)	Skupni komunikacijski prostor v 1(prvi)., 2(drugi)., 3(tretji)., 4(četrti). in 5(peti).	491,9 (štiristoenaidevetdeset celih - devet)
9 (devet)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
10 (deset)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
11 (enajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)

12 (dvanajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
13 (trinajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
14 (štirinajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
15 (petnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
16 (šestnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
17 (sedemnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
18 (osemnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
19 (devetnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
20 (dvajset)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
21 (enaindvajset)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
22 (dvaindvajset)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
23 (triindvajset)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
24 (štiriindvajset)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)

Skupni deli stavbe – večstanovanjskega objekta »K2 (dve)«

Petič:

Deli, ki so v solastnini vseh etažnih lastnikov oz. so v solastnini vsakokratnih lastnikov vseh posameznih etažnih enot (**splošni skupni deli stavbe**) in so kot taki namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov v stavbi, so naslednji:

- skupno zemljišče – zemljišče na katerem bo zgrajena večstanovanjska stavba »K2 (dva)« (stavbišče) in zemljišče, ki ga predstavljajo ostale zunanje površine – dostopne/povozne površine (dostop za pešce, povozna klančina, tlakovano in prodnato zemljišče), ozelenjene površine, prostor za komunalne odpadke, dve parkirni mesti ter dve parkirni mesti za gibalno ovirane osebe, in dva atrija, ki bosta v naravi pripadala posameznima deloma stavbe 1 in 2, vse kot je označeno na skici - Priloga 4 (štiri),
- posamezni del stavbe št. 8 (osem) v večstanovanjski stavbi »K2 (dve)«, ki ga predstavlja vhod v 2 (drugi). etaži, hodnik, stopnišče in dvigalo v 1(prvi)., 2(drugi)., 3(tretji)., 4(četrti). in 5(peti). etaži, ter kotlovnica, prostor za čiščenje, skupni prostor in kolesarnica (s 13 (trinajstimi) parkirnimi mesti za enosledna vozila) v 1 (prvi). etaži, kot je razvidno iz Etažnega elaborata – Priloga 3 (tri),
- skupni gradbeni elementi, ki se nanašajo na stavbo kot celoto – nosilna konstrukcija stavbe (nosilne stene, medetažne konstrukcije, stropna plošča, temelji), fasada, ostrešje in

streha stavbe, stropi, dimniki, naprave, napeljave in oprema oz. vse, kar služi večstanovanjski stavbi kot celoti.

Solastniški deleži, ki na splošnih skupnih delih stavbe pripadajo posameznim lastnikom lastniških delov stavbe od 1 (ena) do 7 in od 9 do 24, bodo določeni in razvidni iz Akta o oblikovanju etažne lastnine.

Šestič:

Stavba nima delov, ki bi bili v lasti/solasti vsakokratnih etažnih lastnikov le določenih posameznih delov stavbe (**posebni skupni deli stavbe**) in so kot taki namenjeni (skupni) rabi le nekaterih etažnih lastnikov oz. pripadajo le posameznemu delu stavbe, kot sledi v nadaljevanju.

Sedmič:

Dva atrija, ki bosta pripadala posameznima deloma stavbe oz. vsakokratnim lastnikom dveh pritličnih posameznih delov stavbe v etažni lastnini, bosta vpisana v registru nepremičnin kot sestavini posameznih delov stavbe »K2 (dve)«, in sicer:

- atrij s št. 58 bo sestavina posameznega dela stavbe 1 (ena);
- atrij s št. 59 in 60 bo/bosta sestavina posameznega dela stavbe 2 (dva).

Osmič:

Površine za določitev pogodbene kupnine in solastniškega deleža na skupnih delih bodo določene kot neto površine in kot take v posamezni prodajni pogodbi. Prodajne površine delov stavbe bodo izračunane na podlagi projektne dokumentacije arhitekture večstanovanjske stavbe »K2 (dve)« oz. elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Kot površine za ugotavljanje morebitnega poročuna prodajnih površin se uporabljajo površine dela stavbe iz evidence Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) - portal e-prostor.

V kolikor bodo ob primopredaji površine po prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev pogodbene cene, odstopale od površin po podatkih GURS-a do ± 3 (tri) %, se pogodbena cena ne spremeni, prav tako taka sprememba površine ne pomeni spremembe predmeta pogodbe, ter iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

V kolikor bodo ob primopredaji površine po prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev pogodbene cene, odstopale od površin po podatkih GURS-a za več kot ± 3 (tri)%, se prodajna cena spremeni tako, da se upošteva razlika v površini nad ± 3 (tri)%. Poračun cene se opravi pri zadnjem obroku kupnine.

Lastnosti večstanovanjske stavbe »K3 (tri)« in oskrbovanih stanovanj kot posameznih delov stavbe

Devetič:

Večstanovanjska stavba »K2 (dve)« in njeni posamezni deli so zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz 1 (prve). alineje 1 (prvega). odstavka točke »Prvič« teh splošnih pogojev ter imajo tehnične lastnosti, določene ter opisane v navedeni projektni dokumentaciji ter v popisu tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe (Priloga 2 (dva) k tem splošnim pogojem).

V primeru razlike med projektno dokumentacijo in popisom tehničnih lastnosti iz Priloge 2 (dva), veljajo lastnosti iz Priloge 2 (dva).

Prodajalec si pridružuje pravico spremeniti tehnološke rešitve, način izvedbe posameznih del ali uporabiti drugačen material od predvidenega v projektni dokumentaciji in Prilogi 2 (dva) pod pogojem, da to ne vpliva bistveno na kvaliteto in roke.

Lega in oštevilčenje posameznih delov stavbe bo razporejena in izvedena tako, kot je le to razvidno iz Etažnega elaborata v Prilogi 3 (tri) k tem splošnim pogojem.

Predmet prodaje so nepremičnine – posamezne samostojne enote etažne lastnine, to so posamezni deli stavbe – oskrbovana stanovanja, skupaj s shrambami, ter parkirna mesta, katerim pripada še solastnina na splošnih skupnih delih stavbe, ter uporaba posebej odmerjenih zemljišč dveh atrijev, ki bosta sestavini dveh pritličnih stanovanj.

Predmet prodaje bosta za vsak primer posebej določila prodajalec in kupec s prodajno pogodbo.

Desetič:

Oskrbovana stanovanja, kot posamezni deli večstanovanjske stavbe, bodo dokončana tako, da so primerna za vselitev, z lastnostmi, določenimi ter opisanimi v projektni dokumentaciji in v Prilogi 2 (dva) k tem splošnim pogojem ter z razporedom prostorov, določenim z načrtom oz. 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 oz. normalni rabi stanovanja.

Prodajalec v nobenem primeru ni dolžan pristati na spremembe, ki bi jih želeli uveljavljati kupci v zvezi s spremembo razporedov prostorov in/ali tehničnimi lastnostmi nepremičnine, ki je predmet pogodbe. Prodajalec lahko pristane na spremembe na podlagi lastne presoje, pri čemer morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji:

- da bo kupec prodajalcu v roku 30 (trideset) dni po sklenitvi prodajne pogodbe predložil pisno zahtevo za spremembo, s potrebno ustrezno projektno dokumentacijo,
- da bo kupec nosil vse stroške, ki bodo nastali zaradi sprememb (navedeni stroški zaradi sprememb niso predmet kupnine, zato se za njihovo plačilo ne uporabljajo določila za kupnino iz ZVKSES) in plačal 100 (sto) % avans navedene cene za predvidena dodatna dela oz. spremembe,
- da bo sklenjen dodatek k prodajni pogodbi, v katerem se določi rok za izvedbo sprememb in cena ter morebitne druge spremembe osnovnih določil prodajne pogodbe (npr. rok izročitve nepremičnine),
- da predlagane spremembe ne bodo posegale v konstrukcijske elemente stavbe, fasade in skupne dele stavbe in za izvedbo sprememb ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja,
- da predlagane spremembe ne ovirajo poteka gradnje in da izvedba del, potrebnih za spremembo, ne pomeni problematičnih rešitev iz naslova garancijskih obveznosti, tako za zahtevane spremembe, kot tudi del po osnovni projektni dokumentaciji,
- da bo prodajalec ugotovil, da so predlagane spremembe, glede na to, v kakšni fazi se bo nahajala gradnja ob prejemu vloge za spremembo, še možne.

Prodajalec bo v roku 30 (trideset) dni po prejemu kupčeve vloge za spremembo kupcu sporočil, ali je sprememba možna ali ne. Če prodajalec v tem roku ne odgovori kupcu, se šteje, da spremembo zavrača. Ne-sprejem zahtevanih sprememb ni upravičen razlog za razdor pogodbe. Če bo prodajalec sprejel kupčev predlog za spremembo, bo v roku 10 (deset) dni sklenil s kupcem dodatek k prodajni pogodbi, v katerem bosta določila načine in roke za izvedbo sprememb ter ceno in rok plačila cene spremenjenih del (100 (sto)% avans pred pričetkom del). Če kupec

odkloni podpis dodatka oz. ga v postavljenem roku ne podpiše, se šteje, da je od predloga za spremembo odstopil in kupuje nepremičnino z lastnostmi po prodajni pogodbi.

Presoja o možnosti ali nemožnosti izvedbe spremembe po želji kupca je v celoti v pristojnosti prodajalca.

III. (tretje) poglavje: PLAČILO ARE IN KUPNINE

Ara

Enajstič:

Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe ob sklenitvi plačati ara v višini 10 % (deset) kupnine na račun prodajalca, ki bo naveden v prodajni pogodbi, ter prodajalcu predložiti dokaz o plačilu.

V kolikor ara ni plačana v dogovorjenem roku skladno s sklenjeno prodajno pogodbo, se pogodba šteje za razdrto.

Ara se všteje v kupnino in se šteje za prvi obrok kupnine.

Kupnina

Dvanajstič:

Kupnina je določena po enoti posameznega dela stavbe, upošteva je lego, površino, funkcionalnost (ne samo po parametru površine).

Kupec mora plačati ostali del kupnine po vštetju are pred prevzemom nepremičnine oz. v rokih, določenih s prodajno pogodbo, prodajalec pa se kupcu zaveže izročiti overjeno zemljiškoknjižno dovolilo po plačilu celotne kupnine oz. kot bosta dogovorila v prodajni pogodbi.

Prodajalec lahko izroči nepremičnino kupcu tudi pred končnim rokom za izročitev nepremičnine, ki je določen v prodajni pogodbi. Prodajalec mora v tem primeru kupca vsaj 15 (petnajst) dni prej pisno obvestiti, da je nepremičnina pripravljena na izročitev in ga pozvati na prevzem.

Ne glede na drugi odstavek te točke, kupec ni dolžan plačati nobenega dela kupnine po vštetju are, dokler niso izpolnjeni naslednji pogoji:

- dokler prodajalec ni sposoben kupcu izročiti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih prodaje in brez stvarnih napak in na način iz 18. člena ZVKSES;
- dokler prodajalec ne izstavi overjenega zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, v korist kupca, v skladu s točko »Štiriindvajsetič« teh splošnih pogojev prodaje, ter
- dokler prodajalec ne deponira bančnih garancij za zavarovanje obveznosti odpraviti skrite napake v skladu s točko »Dvaindvajsetič« teh splošnih pogojev prodaje.

Ne glede na drugi odstavek te točke ima kupec pravico zadržati del kupnine v skladu s 15. členom ZVKSES oz. kot je natančno opredeljeno v točki »Trinajstič«.

Prodajalec in kupec se lahko s posamezno prodajno pogodbo skladno s prvim odstavkom 13. člena ZVKSES dogovorita, da mora kupec posamezne obroke kupnine plačati še preden so

izpolnjeni pogoji iz 1 (prvega). odstavka 12. člena ZVKSES, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena ZVKSES.

Šteje se, da je prodajalec zagotovil ustrezno zavarovanje pred tveganji, če v korist kupca zagotovi:

- bodisi bančno garancijo na način in z vsebino, urejeno v 37. členu ZVKSES,
- bodisi skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa,
- bodisi poroštvo zavarovalnice, ki po zakonu, ki ureja zavarovalništvo, lahko opravlja zavarovalne posle v Republiki Sloveniji, z enako vsebino kot bančna garancija iz prve alineje, ali če zagotovi ustrezno kombinacijo navedenih zavarovanj.

S predhodno navedenim dogovorom pa ni mogoče izključiti kupčevih pravic do zadržanja dela kupnine iz 15. člena ZVKSES.

Kupec mora aro in ostali del kupnine plačati z nakazili na TRR, ki je oz. so navedeni v prodajni pogodbi.

Zadržanje dela kupnine

Trinajstič:

Kupec ni dolžan plačati zadnjih 10 (deset) % kupnine dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi (1. (prvi) odstavek 6. člena ZVKSES) in na način, določen v 18. členu ZVKSES.

Če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo do 5 (pet) % kupnine. Kupec zadržani del kupnine pred prevzemom nepremičnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca. Pogoj za sprostitev deponiranega zneska je prodajalčeva izpolnitev obveznosti, ki so razlog za zadržanje kupnine. Odprava ugotovljenih napak se ugotovi bodisi s pisno izjavo kupca ali pisnim pozitivnim mnenjem oz. izjavo sodno zapriseženega izvedenca. Notar je dolžan deponirani znesek sprostiti v korist upravičenca v roku treh delovnih dni po dostavi ene od predhodno navedenih pisnih izjav.

Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči fotokopije zapisnika o deponiranju bančne garancije za odpravo skritih napak v jamčevalnem roku iz točke »Devetnajstič« teh splošnih pogojev, ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati 5 (pet) % kupnine. Kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine iz prejšnjega stavka tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca, pod pogojem, da prodajalec izpolni obveznost iz 26. člena ZVKSES. Notar je dolžan deponirani znesek sprostiti v korist upravičenca v roku treh delovnih dni po deponiranju bančne garancije oz. dostavi prepisa zapisnika o deponaciji bančne garancije.

Kupec ima pravico zadržati 5 (pet) % kupnine, dokler mu prodajalec ne izroči zemljiškoknjižnega dovolila za vpis lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v korist kupca. Kupec zadržani del kupnine pred prevzemom nepremičnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca. Pogoj za sprostitev deponiranega zneska je, da prodajalec notarju predloži zemljiškoknjižno dovolilo. Notar je dolžan deponirani znesek sprostiti v korist upravičenca v roku treh delovnih dni po prejemu listine.

Zamuda s plačilom kupnine

Štirinajstič:

Če kupec zamudi s plačilom kupnine oz. posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila.

Če kupec zamuja s plačilom kupnine oz. posameznega obroka kupnine več kot mesec dni, lahko prodajalec z enostransko pisno izjavo odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo kupnine. Prodajalčeva izjava o odstopu mora biti pisna, poslana s priporočeno pošto. Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Prodajalec pošlje pisno izjavo kupcu na njegov naslov, naveden v prodajni pogodbi, oziroma na drug spremenjeni naslov, o katerem je kupec prodajalca pisno obvestil po sklenitvi pogodbe. V kolikor vročitve priporočene pošte na navedenem naslovu ni mogoče opraviti, ker je naslovnik neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame oziroma ne želi prevzeti, se šteje, da je kupec pisno izjavo prejel z dnem, ko je bila izjava oddana na pošto. Če kupec plača zamujeno kupnino oziroma zamujeni obrok kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi za čas od dneva zapadlosti plačila do dejanskega plačila prej oziroma istega dne kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu pogodbe, izjava o odstopu od pogodbe izgubi pravni učinek.

Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po drugem odstavku te točke, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are.

Znesek iz prejšnjega odstavka mora prodajalec kupcu vrniti v 15 (petnajstih) dneh od dneva, ko sta skupaj izpolnjena naslednja pogoja:

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo za isto nepremičnino,
- ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje alineje plača obrok oz. obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku iz tretjega odstavka te točke.

Ne glede na določila iz prejšnjega odstavka, je skrajni rok za vračilo zneska iz tretjega odstavka te točke tri mesece, šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

IV. (četrt) poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE

Rok za izročitev nepremičnine

Petnajstič:

Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje v rokih, določenih v posameznih prodanih pogodbah. Informativni rok za dokončanje gradnje objekta je predviden do **konca meseca _____ 2024 oz. najkasneje do konca _____ 2024**. Prodajalec lahko izroči kupcu nepremičnino, ki je predmet prodaje tudi pred rokom, določenim v prodajni pogodbi, če ga pozove skladno s tretjim odstavkom točke »Dvanajstič« teh splošnih pogojev.

Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje, kupcu:

- ko pridobi uporabno dovoljenje;
- ko je nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi;
- ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev po SZ-1 in je upravnik prevzel skupne dele stavbe.

Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolni obveznosti izročiti nepremičnino kupcu:

- če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz prvega odstavka te točke izpolnjeni vsi pogoji iz drugega odstavka te točke,

- če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih petnajstih dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.

Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine (pri čemer razlog neplačila kupnine ni zadržanje plačila dela kupnine po 2 (drugem), 3 (tretjem). in 4 (četrtem). odstavku 15. člena ZVKSES).

Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine

Šestnajstič:

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, kupec lahko zahteva plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude. Skupni znesek pogodbene kazni je omejen na 50 (petdeset) % vrednosti kupnine.

Način izročitve in prevzema nepremičnine

Sedemnajstič:

Prodajalec izroči nepremičnino, ki je predmet prodaje kupcu tako, da mu:

- omogoči posest nepremičnine,
- izroči kopijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo ter etažni načrt posameznega dela stavbe, ki je predmet prodaje,
- izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so vgrajene v njegovem delu stavbe in so le v njegovi uporabi,
- izroči overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, oziroma overjeno zemljiškoknjižno dovolilo izroči v hrambo notarju v skladu s točko »Štiriindvajsetič« teh splošnih pogojev prodaje.

Listine iz tretje alineje prejšnjega odstavka za opremo in naprave, ki so skupni deli stavbe, in projekte izvedenih del prodajalec namesto posameznim kupcem, izroči upravniku stavbe.

Kupec mora prodajalcu pred prevzemom nepremičnine, ki je predmet prodaje, izročiti potrdilo banke o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitna zadržanja po 2 (drugem), 3 (tretjem). in 4 (četrtemu). odstavku 15. člena ZVKSES. V slednih primerih mora kupec prodajalcu predložiti potrdilo o deponiranju zadržane kupnine pri notarju.

O točnem datumu izročitve nepremičnine, prodajalec kupca pisno obvesti vsaj 8 (osem) dni pred predvidenim datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe.

Zaradi uresničitve kupčeve pravice iz točke »Trinajstič« teh splošnih pogojev oz. drugega odstavka 15. člena ZVKSES, mora prodajalec kupcu najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prodaje.

O izročitvi in prevzemu sestavita prodajalec in kupec zapisnik, ki mora obsegati:

1. (prvič) opis stanja nepremičnine s podatki ali ustreza lastnostim, določenim s pogodbo,
2. (drugič) izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine,
3. (tretjič) izjavo kupca o prevzemu listin iz prvega in drugega odstavka te točke,
4. (četrtič) morebitno zahtevo kupca za odpravo napak, ugotovljenih ob prevzemu in roke, v katerih bo prodajalec te napake odpravil,

5. (petič) morebitno izjavo kupca o uveljavljanju pravice do pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude,

6. (šestič) izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravici zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu nepremičnine in o pravici zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine ter ga poučil, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavil.

Kupec ni upravičen odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine po drugem odstavku 15. člena ZVKSES. V primeru, da stranki glede tega nista sporazumni, o tem odloči sodni izvedenec gradbene stroke, ki ga določi prodajalec.

Prodajalec mora napake, katerih odpravo je kupec ob prevzemu nepremičnine zahteval, odpraviti najkasneje v enem mesecu. Če prodajalec napak v navedenem roku ne odpravi, lahko kupec bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak, bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca, bodisi zahteva znižanje kupnine.

Če pa ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, ali če glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi, lahko kupec odstopi od pogodbe ne da bi prej zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine, prodajalec pa mu mora v tem primeru vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine.

Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema po določenih te točke, v naslednjih primerih:

- če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem ali
- če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem oziroma podpis zapisnika o prevzemu iz šestega odstavka te točke ali
- če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšanega za morebitni zadržani del kupnine po 2 (drugem), 3 (tretjem) in 4 (četrtm) odstavku 15. člena ZVKSES.

S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja in nosi vse stroške povezane z uporabo nepremičnine ter sorazmerni del stroškov skupnih delov stavbe. Prav tako kupec prevzame obveznosti plačevati vse davščine in druge javne dajatve v zvezi z njo in ostale z lastništvom, posestjo, uporabo, obratovanjem in upravljanjem nepremičnine povezane stroške ter pristojbine.

Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev

Osemnajstič:

Prodajalec bo pred izročitvijo posameznih lastniških delov stavbe (nepremičnin) z osebo, ki je v skladu s SZ-1 upravičena opravljati upravniške storitve, sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za večstanovanjsko stavbo »K2 (dve)« v Domžalah.

Prodajalec bo upravniku iz prvega odstavka te točke izročil splošne skupne dele in naprave iz točke »Petič« teh splošnih pogojev, pred izročitvijo posameznih lastniških delov stavbe. Upravnik opravi prevzem skupnih delov in naprav stavbe za račun vseh kupcev.

Kupci se s sprejemom teh splošnih pogojev brezpogojno strinjajo, da naknadno izbrani upravnik takoj po sprejemu skupnih in posebnih skupnih delov stavbe, v njihovem imenu in za njihov račun sklene pogodbe za obratovanje skupnih delov, opreme in naprav (dobava energentov, čiščenje stavbe, itd), pogodbe za vzdrževanje in servisiranje opreme in naprav, ter pogodbo za zavarovanje stavbe kot celote, ki so pogoj za nemoteni pričetek uporabe stavbe kot celote oziroma njenih posameznih delov oziroma priznanje garancij za posamezne naprave in opremo.

Upravnik mora in je upravičen za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oziroma proizvajalca naprav in opreme obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahtevke na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.

V. poglavje: ODGOVORNOST ZA SKRITE NAPAKE IN GARANCIJE ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK

Jamčevalni rok

Devetnajstič:

Garancijska doba za kakovost izvedenih del je 2 (dve) leti od prevzema pogodbenega predmeta, razen za vgrajene dele in naprave, za katere veljajo garancijski pogoji proizvajalcev opreme. Prodajalec odgovarja za napake pogodbenega predmeta, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu (v nadaljevanju: skrite napake), če se skrite napake pokažejo v roku 2 (dveh) let od prevzema nepremičnine.

Prodajalec odgovarja za morebitne napake v izdelavi zgradbe, ki zadevajo njeno solidnost (662. člen Obligacijskega zakonika), če se te pokažejo v 10 (desetih) letih od prevzema nepremičnine.

Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.

Prodajalec ne prevzema odgovornosti za napake in pomanjkljivosti na pogodbenem predmetu in objektu, ki so nastale kot posledica nepravilne in nenamenske uporabe in nepravilnega vzdrževanja pogodbenega predmeta ter celotnega objekta in naprav.

Obvestilo o skritih napakah

Dvajsetič:

Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v 2 (dveh) mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil oz. v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe in na način, ki ga predpisuje 24. člen ZVKSES, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.

Odprava napak

Enaindvajsetič:

Prodajalec mora v roku 15 (petnajst) dni po prejemu obvestila pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako.

Prodajalec mora napako, o kateri je bil pravočasno obveščen, odpraviti v roku 2 (dveh) mesecev po prejemu obvestila o napaki.

Če prodajalec v roku 1 (enega) meseca po prejemu obvestila o napaki, kupcu ne dostavi obvestila iz prvega odstavka te točke ali če v roku 2 (dveh) mesecev po prejemu obvestila o napaki ne odpravi napake, lahko kupec bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak, bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca, bodisi zahteva znižanje kupnine.

Za pravice kupca v primeru skritih napak se smiselno uporablja tudi peti odstavek 20. člena ZVKSES.

Bančne garancije za odpravo skritih napak

Dvaindvajsetič:

Prodajalec bo kot izvajalec del v zavarovanje svoje obveznosti za odpravo skritih napak, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku, v skladu s 26. členom ZVKSES pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev prodaje, deponiral bančno garancijo banke iz 1 (prve). točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija, pri čemer se mora slednja glasiti na znesek, ki je enak 5 (pet)% kupnine po prodajni pogodbi z rokom veljavnosti najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja.

Prodajalec pa lahko svojo obveznost iz prvega odstavka izpolni tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, deponiral bančne garancije bank iz 1 (prve). točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, pod naslednjimi pogoji:

1. (prvič) da se bančne garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije,
2. (drugič) da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, za katerega notar ugotovi, da je utemeljen;
3. (tretjič) da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe,
4. (četrtič) da je znesek, na katerega se glasijo vse garancije najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe in
5. (petič) da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe.

Notar mora unovčiti bančno garancijo iz prejšnjega odstavka v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe in ga nakaže v dobro računa, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevi za unovčenje.

VI. poglavje: ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA

Oblikovanje in vpis etažne lastnine

Triindvajsetič:

Prodajalec bo v skladu z določili ZVKSES zagotovil pogoje za vpis etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov stavbe v dveh mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo.

Če prodajalec posameznih delov stavbe z več posameznimi deli v roku iz prejšnjega odstavka ne vloži predloga za vpis etažne lastnine, lahko tak predlog vloži vsak kupec posameznega dela stavbe na način, kot izhaja iz 34. člena ZVKSES.

Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca

Štiriindvajsetič:

Prodajalec mora najkasneje pred izročitvijo nepremičnine v posest oz. najkasneje v roku 2 (dveh) mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, ob predložitvi dokazila o plačilu celotne kupnine v skladu z 12. členom ZVKSES, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. (drugem) oz. 3.(tretjem) odstavku 15. člena ZVKSES, na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu izročiti ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis (zastopnika) prodajalca notarsko overjen.

Prodajalec lahko obveznost iz 1 (prvega). odstavka te točke izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak (2. (drugem) odst. 15.čl. ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti deponirati bančno garancijo (3. (tretji) odst. 15.čl. ZVKSES).

V primeru iz 2 (drugega). odstavka te točke mora prodajalec v roku iz 1 (prvega). odstavka te točke kupca obvestiti o notarski hrambi ter mu poslati kopijo zapisnika o notarski hrambi in kopijo zemljiškoknjižnega dovolila.

V primeru, da bo kupec del kupnine plačal s kreditnimi sredstvi, ki jih bo pridobil pri izbrani banki in bo za zavarovanje denarne terjatve banke kreditodajalke sklenjen sporazum o zavarovanju denarne terjatve v skladu s 142. členom SPZ, bo prodajalec zemljiškoknjižno dovolilo izročil notarju, pri katerem se bo sklepal citiran sporazum, pri čemer mora biti iz kreditne pogodbe ali posebnega potrdila banke razvidno, da bo kredit v višini, potrebni za dokončno poplačilo kupnine po Prodajni pogodbi, nakazan na račune, ki bodo navedeni v Prodajni pogodbi. Če bo višina kredita manjša od zneska zadnjega obroka kupnine, mora kupec pred izročitvijo v hrambo danega zemljiškoknjižnega dovolila notarju v skladu s tem odstavkom predložiti tudi bančno potrdilo o plačilu razlike do neplačanega dela kupnine.

VII. poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

Uporaba določb

Petindvajsetič:

Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o medsebojnih razmerjih, s katerim uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe »K2 (dve)« v Domžalah tudi o uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz točke »Petič« teh splošnih pogojev.

Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznih delov večstanovanjske stavbe »K2 (dve)« v Domžalah.

Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz 1 (prvega). odstavka te točke uredili s pogodbo o medsebojnih razmerjih, ki bo urejala zlasti:

1. (prvič) pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih in napravah,
2. (drugič) opredelitev delitve stroškov in obveznosti, ki bremenijo posamezne etažne lastnike,
3. (tretjič) morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini,
4. (četrtič) način uporabe splošnih skupnih in posebnih skupnih delov stavbe,
5. (petič) nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu,
6. (šestič) način upravljanja splošnih skupnih in posebnih skupnih delov,
7. (sedmič) zavarovanje stavbe kot celote,
8. (osmič) določitev pooblastil upravnika,
9. (devetič) hišni red pri uporabi.

Etažni lastniki so skladno z 32. členom SZ-1 (ena) dolžni skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih večstanovanjske stavbe »K2 (dve)« v Domžalah. Kupci so s temi splošnimi pogoji seznanjeni in se izrecno strinjajo, da so pred prevzemom nepremičnine dolžni podpisati pogodbo o medsebojnih razmerjih.

Upravljanje

Šestindvajsetič:

Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju splošnih skupnih delov iz točke »Petič« teh splošnih pogojev udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih večstanovanjske stavbe »K2 (dve)« v Domžalah.

Vsak etažni lastnik vstopi v pravno razmerje, ki ga prodajalec sklene z upravnikom skladno z 21. členom ZVKSES.

Uporaba

Sedemindvajsetič:

Etažni lastnik mora skupne dele iz točke »Petič« teh splošnih pogojev uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi. Skupne dele stavbe sme uporabljati skladno z določili sklenjene Pogodbe o medsebojnih razmerjih.

Pri uporabi skupnih delov iz točke »Petič« teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki.

Stroški uporabe in vzdrževanja

Osemindvajsetič:

Vsak etažni lastnik nosi obratovalne stroške v celoti za svoj posamezni del stavbe, del obratovalnih stroškov za splošne skupne dele stavbe iz točke »Petič« teh splošnih pogojev pa v skladu z vsakokratno veljavno zakonodajo oz. tako kot ostale stroške vzdrževanja in sicer v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na splošnih skupnih delih.

Stroški prodajne pogodbe

Devetindvajsetič:

Prodajalec nosi stroške sestave prodajne pogodbe in notarske overitve podpisa prodajalca na prodajni pogodbi oz. zemljiškoknjižnem dovolilu, kupec pa nosi stroške vpisa lastninske pravice na svoje ime.

VIII. poglavje: KONČNE DOLOČBE

Tridesetič:

Prodajalec bo vsa obvestila pošiljal kupcu s priporočeno pošto na naslov iz prodajne pogodbe oziroma na drug spremenjeni naslov, o katerem kupec prodajalca pisno obvestil po sklenitvi prodajne pogodbe. V kolikor vročitve priporočene pošte na navedenem naslovu ni mogoče opraviti, ker je naslovnik neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame oziroma ne želi prevzeti, se šteje, da je kupec pisno izjavo prejel z dnem, ko je bila izjava oddana na pošto.

Uveljavljanje splošnih pogojev

Enaintridesetič:

Ti splošni pogoji so sestavni del vsake prodajne pogodbe in začnejo veljati z dnem njihovega podpisa.

Na temelju določbe čl. 9 Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), notarka potrjuje, da

1. pravno stanje nepremičnine, ki je predmet teh splošnih pogojev, ob sestavi notarskega zapisa ustreza vsebini izjave prodajalca iz točke »Prvič« teh splošnih pogojev, ter da pri predmetni nepremičnini ob sprejetju teh splošnih pogojev v zemljiški knjigi ni vpisanih nobenih drugih bremen in plomb, kot je navedeno v točki »Prvič«;
*V zvezi z vknjiženimi izvedenimi pravicami pri nepremičnini, na katero se nanašajo ti splošni pogoji, notarka stranko in posredno kupce opozorim na **prave in neprave stvarne služnosti**, kot so navedene v točki »prvič« teh splošnih pogojev, in vknjižene v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine oz. v korist pravne osebe. Služnostna pravica je pravica imetnika, da uporablja tujo stvar oz. pravica zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari, zaradi česar je v obsegu oz. vsebini pravice, ki je določena v služnostni pogodbi, lastninska pravica lastnika nepremičnine omejena;*
2. so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1 (prve). in 2 (druge). točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES, saj je prodajalec zemljiškknjižni lastnik nepremičnine, na kateri gradi večstanovanjsko stavbo »K2 (dve)« in da je za gradnjo na navedenem zemljišču pridobil Gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-662/2021/27 (šest-šest-dve-dve-nič-dve-ena-dve-sedem) (25241 (dve-pet-dve-štiri-ena)), ki ga je izdala Upravna enota Domžale dne 18.05.2022 (osemnajstega maja dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 14.06.2022 (štirinajstega junija dvatisočdvaindvajset) in s tem dnem dokončno ter kasneje, dne 23.05.2022 še popravni sklep št. 351 (tri-pet-ena)-662/2021/30 (25241 (dve-pet-dve-štiri-ena)) k navedenemu gradbenemu dovoljenju, ki je postal pravnomočen dne 22.07.2022 in s tem dnem dokončen;
3. je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z določili ZVKSES.

Notarka opozorim prodajalca in posredno kupce tudi, da:

- v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb Splošnih pogojev prodaje,
- se ugotovitve zemljiškknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je bilo v zemljiški knjigi na dan podpisa tega notarskega zapisa, in da na kasnejše spremembe

- zemljiškoknjžnega stanja ne morem vplivati,
- v primeru, da bo v času od sprejema teh splošnih pogojev prodaje do vložitve predloga za vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje v korist kupca v zemljiško knjigo prišlo do spremembe pri lastništvu zemljiške parcele, na kateri se stavba gradi, ne bodo izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice pri posameznih delih stavbe v korist končnega kupca,
 - se bo, v primeru, da bo v času od sprejema teh splošnih pogojev prodaje prišlo do vpisa bremen pri zemljiški parceli v zemljiško knjigo (hipoteka), tako vknjižena hipoteka na podlagi določil SPZ vknjižila pri vseh posameznih delih stavbe; navedeno dejstvo bo imelo za posledico, da v primeru, da prodajalec ne bo izpolnil svojih zapadlih obveznosti, ki so zavarovane z vpisano hipoteko, se lahko na predlog hipotekarnega upnika, zaradi poplačila zavarovane terjatve, opravi izvršba na zastavljenih nepremičninah – posameznih delih stavbe, z njihovo prodajo v izvršilnem postopku in poplačilom denarne terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo, v roku enega meseca po prodaji pa tudi izvršba zaradi izpraznitve in izročitve nepremičnin(e); **za primer naknadnega vpisa bremena (hipoteke) v zemljiško knjigo je prodajalec zavezan zagotoviti, da bo hipotekarni upnik izstavil notarsko overjeno zemljiškoknjžno dovolilo za izbris takšne hipoteke pri vsakem posameznem delu stavbe in ga izročiti vsakemu kupcu posameznega dela stavbe ob plačilu kupnine ali v ta namen zemljiškoknjžno dovolilo (izbrisno dovoljenje) deponirati pri notarju;**
 - moram notarka, ki sem sestavila notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, kupcu na njegovo zahtevo pojasniti vsebino teh splošnih pogojev in pomen zgoraj navedenih pravnih dejstev,
 - so splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezen del te stavbe, prodajalec pa mora ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti kupcu notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev,
 - so splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezen del te stavbe, prodajalec pa mora ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti kupcu notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev,
 - s prodajno pogodbo ni mogoče izključiti veljavnosti obveznih sestavin splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe iz prvega odstavka 8. čl. ZVKSES, prodajalec in kupec pa se s posamezno prodajno pogodbo lahko dogovorita za drugačne roke plačil kupnine, kot so določeni s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe, oziroma za drugačne lastnosti posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, kot so ti določeni s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe,
 - da bo možna vknjižba lastninske pravice kupcev po sklenjenih prodajnih pogodbah šele po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne lastnine iz 12. člena ZVKSES. Te pogoje mora prodajalec zagotoviti v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo. Kupci pa lahko na svoje stroške vložijo predlog za predznambo etažne lastnine takoj po sklenitvi prodajne pogodbe, skladno z določbo 36. člena ZVKSES.

Svetovanje s področja davčnega prava ni predmet opravljene notarske storitve.

Notarka sem stranki notarski zapis prebrala ter ji na razumljiv način opisala vsebino in pravne posledice splošnih pogojev prodaje ter jo opozorila na običajna in znana tveganja v zvezi s sprejemom teh splošnih pogojev v smislu določb Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Stvarnopravnega zakonika, Zakona o zemljiški knjigi, Stanovanjskega zakona, Obligacijskega zakonika, Zakona o varstvu potrošnikov, Zakon o zemljiški knjigi in Zakona o notariatu.

Stranka nadalje izjavi, da sem ji notarka notarski zapis prebrala, da z njegovo vsebino soglaša, da je bila poučena o vseh možnih pravnih posledicah navedenega posla in nanje pristaja, da razume pomen in pravne posledice v tem notarskem zapisu vsebovanega pravnega posla, da je pravni posel sestavljen v skladu z njeno pravo poslovno voljo, brez sile, zvijače ali grožnje, ter

da vztraja pri vsebini in sklenitvi splošnih pogojev v zapisanem besedilu in ta notarski zapis odobri ter ga pred menoj lastnoročno podpiše.

Notarskemu zapisu so priložene in z njim na predpisan način spojene kot priloge naslednje listine:

PRILOGA 1 (ena) pravnomočno Gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-662/2021/27 (šest-šest-dve-dve-nič-dve-ena-dve-sedem) (25241 (dve-pet-dve-štiri-ena)), ki ga je izdala Upravna enota Domžale dne 18.05.2022 (osemnajstega maja dvatisočdvaindvajset) ter popravni Sklep št. 351 (tri-pet-ena)-662/2021/30 (25241 (dve-pet-dve-štiri-ena)) z dne 23.05.2022, ki imata skupaj 11 (enajst) strani – overjen prepis;

PRILOGA 2 (dva) Popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta - tehnično poročilo, ki ima 5 strani;

PRILOGA 3(tri) Etažni elaborat za stavbo št. 1959-102, ki ga je 03.01.2023 izdelal GEO-LUN, Matej Lun s.p., geodetske storitve, Jakopičeva ulica 11, 1241 Kamnik, ki ima skupaj 11 (enajst) strani;

PRILOGA 4 (štiri) prikaz zunanje ureditve, ki ima 1 (eno) stran;

PRILOGA 5 (pet) Redni izpis iz zemljiške knjige za parcelo 1959 4535/4, ki ima 4 (štiri) strani.

Izvirnik tega notarskega zapisa je shranjen v moji notarski pisarni.

Notarka izdam en odpravek notarskega zapisa, ki ga izročim stranki. Glede na določbo 3 (tretjega). odstavka 8. člena ZVKSES bom podpisana notarka izdelala toliko notarsko overjenih prepisov predmetnega notarskega zapisa, kolikor bo izdelanih prodajnih pogodb za posamezne dele stavbe, v primeru 34. člena istega zakona pa na zahtevo kupca izdala odpravek notarskega zapisa za zemljiško knjigo.

Stranka soglaša, da se lahko na njen poziv izdajo ponovni odpravki tega notarskega zapisa ali njegov prepis.

V Kamniku, _____

KARANTANIKA II d.o.o.
direktor Miran Kavka

Notarka
Judita Učakar Rženičnik