

Notar  
Andrej DOKLER  
Maistrova 2

8250 BREŽICE

Opr. št.: SV 84/2010

## NOTARSKI ZAPIS

V mojo notarsko pisarno dne 10.02.2010 (desetega februarja dvatisočdeset) ob 15,00 (petnajsti uri pristopi spodaj navedeni udeleženec in na podlagi določil Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), sprejema: - - - - -

**OBZORJE INVEST trgovsko gradbeno podjetje d.o.o.**, (skrajšan naziv OBZORJE INVEST d.o.o.), Lenartova pot 24 (štiriindvajset)A, Brežice, katere identiteto sem ugotovil z rednim izpisom iz sodnega/poslovnega registra AJPES-a, matična številka 2285690000 (dve-dve-osem-pet-šest-devet-nič-nič-nič-nič), ki jo zastopa direktor **ŠTRUCL Darijan**, Lenartova pot 24 (štiriindvajset), Brežice, EMŠO:0308985500368 (nič-tri-nič-osem-devet-osem-pet-pet-nič-nič-tri-šest-osem) katerega identiteto sem ugotovil z osebno izkaznico št. 002324042 (nič-nič-dve-tri-dve-štiri-nič-štiri-dve), ki jo je dne 21.05.2008 (enaindvajsetega maja dvatisočosem) izdala UE Brežice, - - - - -

(v nadaljevanju: investitor ali prodajalec) - - - - -

Notar udeleženca pozovem, da predloži morebitne listine o povezanih pravnih poslih, nakar udeleženec izjavi, da takšnih pravnih poslov ni. Obenem izrecno izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel nedopusten ali da je navidezen ali da ga sklepa zato, da bi se izognil zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodoval tretjo osebo ali da obstajajo okoliščine, vključno z osebni stečajem, ki bi ukinjale upravičenost skleniti tak posel. - - -

Notar sem pred sestavo notarske listine udeležencu na razumljiv način opisal vsebino in pravne posledice pravnega posla in ga opozoril na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla. Ob tem ugotovim, upošteva navedbe udeleženca, da ni zadržkov po 22., 23., 24 in 24 a členu Zakona o notariatu. - - - - -

naslednje: - - - - -

### SPLOŠNE POGOJE PRODAJE

stanovanjskih hiš

#### 1 (ena). poglavje: UVODNE DOLOČBE

##### Uvodne ugotovitve

1. (prvi) člen

1 .1 (ena ena) Prodajalec izjavlja: - - - - -  
a) da je OBZORJE INVEST d.o.o. lastnik nepremičnin parc. št. 22/13, parc. št.22/12, parc. št.22/10, parc. št. 22/9, parc. št. 22/7, parc. št. 22/6, parc. št. 22/14, parc. št. 22/15, parc. št.22/16, parc. št.22/17, parc. št. 22/18, parc. št. 22/19, parc. št. 22/20, parc. št. 22/21, parc. št. 22/22 in parc. št. 22/23 , vse vpisane **v vl. štev. 1831 k.o. Čatež**, do celote. Nepremičnine je pridobil na podlagi Prodajne pogodbe dne 18.06.2008 (osemnajstega junija dvatisočosem); -  
b) da so nepremičnine obremenjene z hipotekama, ki je vpisana na listu C3 pod Dn št. 2069/2008 (dvatisočdevetinšestdeset skozi dvatisočosem) z dne 23.06.2008 (triindvajsetega junija dvatisočosem) za terjatev v znesku 530.000,00 (petstotridesettisoč 00/100) EUR s pripadki in da je pri nepremičninah vpisana zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, vse v korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Dunajska cesta 117 (stosedemnajst), Ljubljana, matična številka 1319175 (ena-tri-ena-devet-ena-sedem-pet) in pod Dn št. 1995/2009 (entisočdevetstopenindeset skozi dvatisočdevet) z dne 15.07.2009 - - - - - (petnajstega julija dvatisočdevet) za terjatev v znesku 530.000,00 (petstotridesettisoč 00/100) EUR s pripadki in da je pri nepremičninah vpisana zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, vse v korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Dunajska cesta 117 - - - - - (stosedemnajst), Ljubljana, matična številka 1319175 (ena-tri-ena-devet-ena-sedem-pet) ; -  
- - - - -

1.2. (ena. dva) da se bodo na zemljiščih iz 1.1. (ENA.ENA) točke tega odstavka gradile: - -  
- enostanovanjska stavba (oznaka A1.1) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/5 k.o. Čatež,  
- enostanovanjska stavba (oznaka A2.1) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/5 k.o. Čatež,  
- enostanovanjska stavba (oznaka A1.4) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/11 k.o. Čatež, - - - - -  
- enostanovanjska stavba (oznaka A2.4) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/11 k.o. Čatež, - - - - -  
- enostanovanjska stavba (oznaka B1.1) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/4 k.o. Čatež,  
- enostanovanjska stavba (oznaka B2.1) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/4 k.o. Čatež,  
- enostanovanjska stavba (oznaka E1) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/2 k.o. Čatež,  
- enostanovanjska stavba (oznaka E2) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/2 k.o. Čatež,  
- enostanovanjska stavba (oznaka C1) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/3 k.o. Čatež,  
- enostanovanjska stavba (oznaka C2) (CC-SI-11100) na zemljišče parc. št. 22/3 k.o. Čatež,  
- večstanovanjska stavba (oznaka D1.1, D2.1, D3.1, D4.1) (CC-SI-11221) na zemljišče parc. št. 22/12 k.o. Čatež, - - - - -  
- večstanovanjska stavba (oznaka D1.2, D2.2, D3.2, D4.2) na parc. št. 22/13 k.o. Čatež; - - -  
Po parcelaciji iz junija 2009 (dvatisočdevet) pa je precizirano tako : - - - - -  
- na parc. št. 22/14 k.o. Čatež v izmeri 436 (štiristošestintrideset) m<sup>2</sup> - enostanovanjska stavba z oznako E1 - - - - -  
- na parc. št. 22/15 k.o. Čatež v izmeri 308 (tristoosem) m<sup>2</sup> - enostanovanjska stavba z oznako E2 - - - - -  
- na parc. št. 22/16 k.o. Čatež v izmeri 319 (tristodevetnajst) m<sup>2</sup>- enostanovanjska stavba z oznako C1 - - - - -  
- na parc. št. 22/17 k.o. Čatež v izmeri 285 (dvestopetinoosemdeset) m<sup>2</sup> - enostanovanjska stavba z oznako C2 - - - - -  
- na parc. št. 22/18 k.o. Čatež v izmeri 329 (tristodevetindvajset) m<sup>2</sup> - enostanovanjska stavba z oznako B1.1 - - - - -  
- na parc. št. 22/19 k.o. Čatež v izmeri 357 (tristosedeminpetdeset) m<sup>2</sup> - enostanovanjska stavba z oznako B2.1 - - - - -  
- na parc. št. 22/20 k.o. Čatež v izmeri 353 (tristotriinpetdeset) m<sup>2</sup> - enostanovanjska stavba z oznako A1.1 - - - - -

- na parc. št. 22/21 k.o. Čatež v izmeri 362 (tristodvainšestdeset) m<sup>2</sup> - enostanovanjska stavba z oznako A2.1 - - - - -
- na parc. št. 22/22 k.o. Čatež v izmeri 331 (tristoenaintrideset) m<sup>2</sup>- enostanovanjska stavba z oznako A1.4 - - - - -
- na parc. št. 22/23 k.o. Čatež v izmeri 324 (tristoštiriindvajset) m<sup>2</sup>- enostanovanjska stavba z oznako A2.4- - - - -
- na parc. števil. 22/12 k.o. Čatež, četvorček - večstanovanjske stavbe z oznako D1.1, D2.1, D3.1, D4.1, (CC-SI-11221). - - - - -
- na parc. št. 22/13 k.o. Čatež, četvorček - večstanovanjska stavba z oznako D1.2, D2.2, D3.2, D4.2 - - - - -

Stavbe bodo grajene v velikosti in gabariti določenimi v 2. (drugi) točki gradbenega dovoljenja, pri čemer bodo nepremičnine zgrajene s tehničnimi lastnostmi glede izvedbe del, vgrajene opreme in naprav kot so določeni s projektom. Projekt sestavljajo tudi PGD št. 06 - (nič-šest)-01/08 (ena skozi osem) izdelanega julij 2008 (dvatisočosem) (mapa 1/2 in 2/2) ter št. 06 (nič-šest)-01/08 (ena skozi osem) dopolnitev 1 (ena) z dne 5.11.2008 (petega novembra dvatisočosem) in št. 06 (nič-šest)-01/08 (ena skozi osem)- dopolnitev 2 (dva) z dne 7.11.2008 (sedmega novembra dvatisočosem) vse izdelovalca, projektno podjetje CRP d.o.o., Finžgarjeva 1 (ena), Brežice; - - - - -

- Elektro Celje d.d., soglasje k zazidalnemu načrtu (v nadaljevanju ZN) št. RazMB/5200 - - (pettisočdvesto) z dne 27.09.2001 (sedemindvajsetega septembra dvatisočena) in št. 1/23 - (ena skozi triindvajset) -7594/2002 (sedemtisočpetstoštiriindevetdeset skozi dvatisočdva)-- BM z dne 16.1.2002 (šestnajstega januarja dvatisočdva) in soglasje za priključitev na projekt št. 527264 (pet-dve-sedem-dve-šest-štiri) z dne 30.7.2008 (tridesetega julija dvatisočosem), - Komunalno stanovanjskega podjetja Brežice d.d., upravljalec ceste, projektni pogoji k ZN št. VC- 110/01 (stodeset skozi ena)-S z dne 24.9.2000 (štiriindvajsetega septembra dvatisoč) in soglasje k ZN št. VC-155/01.S z dne 19.12.2001 (devetnajstega decembra dvatisočena) in soglasje na projekt št. VC-191/08 (stoenaindevetdeset skozi osem)-S z dne 1.8.2008 (prvega avgusta dvatisočosem) ter Izjava o soglasju 04 (nič-štiri)-1544/09 (entisoč-petstoštiriinštirideset skozi devet) z dne 06.04.2009 (šestega aprila dvatisočdevet), - - - - -

- Komunalno stanovanjskega podjetja Brežice d.d., upravljalec vodovoda in kanalizacije, projektni pogoji k ZN št. 05 (nič-pet)-1783/01 (entisočsedemstotriinosemdeset skozi ena) z dne 26.9.2001 (šestindvajsetega septembra dvatisočena) in V/05 (nič-pet)-2537/01 - - - - - (dvatisočpetstosedemintrideset skozi ena) z dne 27.12.2001 (sedemindvajsetega decembra dvatisočena) in soglasje na projekt št. 04 (nič-štiri)-3600/08 (tritisočšeststo skozi osem) z dne 1.8.2008 (prvega avgusta dvatisočosem) ter Izjava o soglasju 04 (nič-štiri)-1544/09 (entisoč-petstoštiriinštirideset skozi devet) z dne 06.04.2009 (šestega aprila dvatisočdevet), - - - - -

- Telekom d.d., Cigaletova 15 (petnajst), 1000 Ljubljana, projektni pogoji k ZN št. 2 (dva)-- 81(enainosemdeset) /9344 (devettisočštiriinštirideset) /2 (dva)-9 (devet) z dne 5.10.2001 - - (petega oktobra dvatisočena) in k ZN št. 2 (dva)-81/498/1.02 z dne 14.1.2002 (štirinajstega januarja dvatisočdva) in soglasje št. 762/2008 (sedemstodvainšestdeset skozi dvatisočosem)- NM-SH z dne 6.11.2008 (šestega novembra dvatisočosem), - - - - -

- Občina Brežice, Oddelek za gospodarske javne službe in gospodarske zadeve, C.p.b 18 - - (osemnajst), 8250 Brežice, soglasje k ZN št. 343 (tristotriinštirideset)-113/01 (stotrinajst skozi ena) z dne 18.12.2001 (osemnajstega decembra dvatisočena) in soglasje št. 3502 - - - (tritisočpetstodva)-55/2008 (petinpetdeset skozi dvatisočosem) z dne 7.11.2008 (sedmega novembra dvatisočosem) ter soglasje št. 3502 (tritisočpetstodva)-13/09 (trinajst skozi devet) z dne 14.04.2009 (štirinajstega aprila dvatisočdevet), - - - - -

-Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Cankarjeva 4 (štiri), Ljubljana Kulturnovarstveno mnenje k ZN št. BR-45/01 (petinštirideset skozi ena)-UB, MS z dne

7.2.2002 (sedmega februarja dvatisočdva) in Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Novo mesto, Skalitskega ulica 1 (ena), 8000 Novo mesto, kulturnovarstveno soglasje – ni potrebno št. BR-15/20008 (petnajst skozi dvajsettisočosem)-UB, MS, zd ne 12.09.2008 – (dvanajstega septembra dvatisočosem), - - - - -  
- informacija o pogojih posega v prostor, ki lahko vpliva na vodni režim in stane voda k ZN št. 355 (tristopetinpetdeset)-04 (nič-štiri)-02/02 (dva skozi dva)-7 (sedem) z dne 7.2.2002 – (sedmega februarja dvatisočdva), ki jo je izdelala Agencija RS za okolje, Območna pisarna Novo mesto, Urad za upravljanje z vodami, Novi trg 9 (devet), 8000 Novo mesto, in vodno soglasje št. 35507 (petintridesettisočpetstosedem)-2361/2008 (dvatisočtristoenainšestdeset skozi dvatisočosem) z dne 23.9.2008 (triindvajsetega septembra dvatisočosem) . - - - - -

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje naslednje načrte: zunanjo ureditev 3/2 – (tri skozi dva), katero je izdelal odgovorni projektant Miran Jakhel, dipl. inž. Grad., načrt arhitekture 1 (ena), katera je izdelal odgovorni projektant Gorazd Cibic, univ. dipl. inž. Arh., vodilo mapo 0 (nič), načrt gradbenih konstrukcij 3/1 (tri skozi ena) in elaborat gradbene fizike, katere je izdelal odgovorni projektant Matjaž Avšič, dipl. inž. grad., ki je tudi odgovorni vodja projekta, načrt električnih inštalacij in električne opreme 4 (štiri), katerega je izdelal odgovorni projektant Emil Moškon, univ. dipl. inž. el. In načrt strojnih inštalacij in strojne opreme in elaborat zasnove požarne varnosti, katera je izdelal odgovorni projektant Ivan Juvanc dipl. inž. str. - - - - -

1.3. (ena .tri) da je bilo za gradnjo stanovanjskih hiš izdano gradbeno dovoljenje št. 351 – – (tristoenainpetdeset)-543(petstotriinštirideset)/2008 (dvatisočosem)/61(enainšestdeset)-- – B1404 (tisočštiristoštiri) z dne 10.03.2009 (desetega marca dvatisočdevet), izdano pri UE Brežice, Cesta prvih borcev 24 (štiriindvajset)a, Brežice ter gradbeno dovoljenje št. 351 – (tristoenainpetdeset)-195(stopetindevetdeset)/2009(dvatisočdevet)/15(petnajst)-B1404 (tisočštiristoštiri) z dne 29.05.2009 (devetindvajsetega maja dvatisočdevet) iste Upravne enote. - - - - -

OBZORJE INVEST d.o.o. je na osnovi gradbenega dovoljenja št. gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenainpetdeset)-543 (petstotriinštirideset)/2008(dvatisočosem)/61(enainšestdeset)-- – B1404 (tisočštiristoštiri) z dne 10.03.2009 (desetega marca dvatisočdevet), izdano pri UE Brežice, Cesta prvih borcev 24 (štiriindvajset)a, Brežice in na osnovi gradbenega dovoljenja št. 351 (tristoenainpetdeset)-195(stopetindevetdeset)/2009(dvatisočdevet)/15 (petnajst)-- – B1404 (tisočštiristoštiri) 7 (sedem) z dne 29.05.2009 (devetindvajsetega maja dvatisočdevet) Upravne enote Brežice upravičenec iz zgoraj navedenega gradbenega dovoljenja ter nastopa kot investitor in prodajalec; - - - - -

1.4. (ena . štiri) da je izvedena parcelacija zemljišč tako, da bo: - - - - -  
- na parc. št. 22/14 k.o. Čatež v izmeri 436 (štiristošestintrideset) m2 - enostanovanjska stavba z oznako E1 - - - - -  
- na parc. št. 22/15 k.o. Čatež v izmeri 308 (tristoosem) m2 - enostanovanjska stavba z oznako E2- - - - -  
- na parc. št. 22/16 k.o. Čatež v izmeri 319 (tristodevetnajst) m2- enostanovanjska stavba z oznako C1- - - - -  
- na parc. št. 22/17 k.o. Čatež v izmeri 285 (dvestopetinosedeset) m2 - enostanovanjska stavba z oznako C2 - - - - -  
- na parc. št. 22/18 k.o. Čatež v izmeri 329 (tristodevetindvajset) m2 - enostanovanjska stavba z oznako B1.1 - - - - -  
- na parc. št. 22/19 k.o. Čatež v izmeri 357 (tristosedeminpetdeset) m2 - enostanovanjska stavba z oznako B2.1- - - - -

- na parc. št. 22/20 k.o. Čatež v izmeri 353 (tristotriinpetdeset) m2 - enostanovanjska stavba z oznako A1.1
  - na parc. št. 22/21 k.o. Čatež v izmeri 362 (tristodvainšestdeset) m2 - enostanovanjska stavba z oznako A2.1
  - na parc. št. 22/22 k.o. Čatež v izmeri 331 (tristoenaintrideset) m2- enostanovanjska stavba z oznako A1.4
  - na parc. št. 22/23 k.o. Čatež v izmeri 324 (tristoštiriindvajset) m2- enostanovanjska stavba z oznako A2.4
  - na parc. št. 22/12 k.o. Čatež, četvorček - večstanovanjske stavbe z oznako D1.1, D2.1, D3.1, D4.1, (CC-SI-11221), parc. v izmeri 979 (devetstodevetinsedemdeset) m2.
  - na parc. št. 22/13 k.o. Čatež, četvorček - večstanovanjska stavba z oznako D1.2, D2.2, D3.2, D4.2, parcela v izmeri 963 (devetstotriinšestdeset) m2
- Posamezne enote na parc. št. 22/12 in 22/13 k.o. Čatež bodo opredeljene kot solastnina .

(2) (dva) Poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi pravice, določene z ZVKSES.

Nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES.

### **Pomen uporabljenih pojmov in kratic**

2 (dva). člen

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

**1 (ena). splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje,

**2 (dva). prodajalec ali investitor OBZORJE INVEST trgovsko gradbeno podjetje d.o.o.**, Lenartova pot 24 (štiriindvajset)A, Brežice, matična številka 2285690000 (dve-dve-osem-pet-šest-devet-nič-nič-nič-nič),

**3 (tri). kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu,

**4 (štiri). stavba** je stanovanjski objekt –hiša,

**5 (pet). prodajna pogodba** je prodajna pogodba za posamezno nepremičnino,

**6 (šest). nepremičnina, ki je predmet prodaje**, je hiša stoječa na parceli;

**7 (sedem). ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04).

### **Priloge splošnih pogojev**

3 (tri). člen

Sestavni del teh splošnih pogojev prodaje so tudi naslednje priloge:

- PRILOGA 1 (ena): Popis tehničnih lastnosti hiše z načrti posameznih objektov, pri čemer načrti označbe D1.1, D1.2, D1.3 in D1.4 veljajo – so enaki tudi za D2.1, D2.2, D2.3 in D2.4

- PRILOGA 2 (dva): Načrt parcelacije oziroma mapna kopija,

- PRILOGA 3 (tri): Zemljiškoknjižni izpisek (vpogled).

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

#### **Samostojna enota –hiša**

4 (štiri). člen

Na obstoječih parcelah bodo stale posamezne stanovanjske enote in sicer: A1.1, A2.1, A1.4, A2.4, B1.1., B2.1, E1, E2, C1, C2, D1.1, D2.1, D3.1, D4.1, D1.2, D2.2, D3.2, D4.2 kot to izhaja iz priložene dokumentacije. - - - - -

Posamezne hiše bodo dograjene do 3 (tretje) gradbene faze, kar pomeni: - - - - -

1 (ena). urejena okolica; - - - - -

2 (dva). gotova zunanost hiše (fasada, okna, vrata) ; - - - - -

3 (tri). vsi priključki do hiše ; - - - - -

4 (štiri). notranost neizdelana (brez instalacij, podov in ometov ter vrat ipd). - - - - -

Uporabno dovoljenje za nepremičnino je kupec dolžan pridobiti sam. - - - - -

Po posameznem dogovoru je možno tudi izgradnja in prodaja posamezne enote po načelu »kup na ključ«. V takem primeru je prodajalec pred izročitvijo dolžan pridobiti uporabno dovoljenje za nepremičnino. - - - - -

Glede na predhodno parcelacijo bodo oblikovane za prodajo naslednje nepremičnine –hiše z ohišnico: - - - - -

Parcele št. 22/13, parc. št.22/12, parc. št. 22/14, parc. št. 22/15, parc. št.22/16, parc. št.22/17, parc. št. 22/18, parc. št. 22/19, parc. št. 22/20, parc. št. 22/21, parc. št. 22/22 in parc. št. 22/23 vse k.o. Čatež so gradbene parcele. Parcele so komunalne urejene. - - - - -

Vsi predvideni objekti bodo imeli priključke na Savsko pot ali stanovanjsko cesto. Zunanja ureditev zajema ureditev utrjenih tlakovanih površin (v povprečju cca 50 (petdeset) m<sup>2</sup>) v skladu z zazidalnim načrtom. - - - - -

Za vsak enostanovanjski objekt sta predvidena dva parkirišča, za večstanovanjski objekt pa 6 parkirišč. - - - - -

## **Površine** - - - - -

6 (šest). člen - - - - -

(1 (ena)) Vse površine, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev cene, so določene kot orientacijske površine. - - - - -

(2 (dva)) Če bodo dejanske površine posamezne hiše odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za do +/- 3 (tri) %, se prodajna cena ne spremeni. - - - - -

(3 (tri)) Če bodo dejanske površine posamezne hiše odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za več kot +/- 3 (tri) %, se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske neto površine. - - - - -

## **Lastnosti stavbe in posameznih delov** - - - - -

7 (sedem). člen - - - - -

(1 (ena)) Stavba in njeni posamezni deli, ter oprema bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz prvega odstavka 1 (ena). člena teh splošnih pogojev ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem. - - - - -

(2 (dva)) Predmet prodaje so bremen proste nepremičnine. Prodajalec je dolžan na kupca prenesti lastninsko pravico brez vseh bremen. - - - - -

**(3 (tri)) Prodajalec bo na zahtevo kupca v primeru prodaje na ključ spremenil raspored oziroma lastnosti hiše, če so izpolnjeni naslednji pogoji:** - - - - -

1 (ena). da kupec prodajalcu v roku 30 (trideset) dni po sklenitvi prodajne pogodbe predloži zahtevo za spremembo z ustrezno projektno dokumentacijo, - - - - -

2 (dva). da za izvedbo del, potrebnih za spremembo, ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja iz 3.(tretje) točke prvega odstavka 1. (prvega) člena teh splošnih pogojev, in- - -

3 (tri). da kupec pristane na plačilo dodatne cene in rok plačila dodatne cene s petim odstavkom tega člena.- - - - -

(4 (štiri))Če pogoji za spremembo iz drugega odstavka tega člena niso izpolnjeni, mora prodajalec kupca obvestiti v roku 30 (trideset) (trideset) dni po prejemu zahteve za spremembo.- - - - -

(5 (pet)) O načinu in rokih za izvedbo spremembe iz drugega odstavka tega člena in o dodatni ceni ter roku za plačilo dodatne cene, se kupec in prodajalec dogovorita z dodatkom k prodajni pogodbi.- - - - -

(6 (šest)) Prodajalec mora v roku 30 (trideset) dni po prejemu zahteve kupca iz drugega odstavka tega člena kupcu dostaviti dodatek k prodajni pogodbi iz četrtega odstavka tega člena. Če kupec v roku 8 (osem) dni po prejemu dodatka ne sklene, se šteje, da je od zahteve za spremembo odstopil.- - - - -

### **3 (tri). poglavje: PLAČILO KUPNINE**- - - - -

#### **Ara**- - - - -

9 (devet). člen- - - - -

(1 (ena)) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 10 (deset) % cene po prodajni pogodbi.- - - - -

(2 (dva)) Ara se všteje v kupnino.- - - - -

#### **Plačilo kupnine**- - - - -

10 (deset). člen- - - - -

1)(ena)Kupec mora plačati kupnino, po vštetju are, do primopredaje nepremičnine.- - - - -

(2 (dva))Način plačila preostanka kupnine bodo pogodbene stranke dogovorile v prodajni pogodbi.- - - - -

(3 (tri)) Kupec mora aro in ostali del kupnine plačati z nakazilom na transakcijski račun, ki bo določen v prodajni pogodbi.- - - - -

#### **Zamuda s plačilom kupnine**- - - - -

11 (enajst). člen- - - - -

1)Če kupec zamudi s plačilom kupnine ali posameznega obroka in zamuja več kot 30 (trideset) dni, lahko prodajalec odstopi od pogodbe z izjavo v pisni obliki, vendar je prodajalec dolžan kupca o zamudi pisno opozoriti in postaviti naknadni rok za plačilo zamujenega obroka, vključno z zamudnimi obrestmi. Ta rok ne sme biti krajši od 30 (trideset) dni.- - - - -

2)V primeru odstopa od pogodbe je prodajalec dolžan kupcu vrniti znesek že vplačane kupnine, brez obresti, zmanjšan za znesek are in to v roku 30 (trideset) dni od dneva, ko je prodajalec za predmetno nepremičnino uspel skleniti prodajno pogodbo z drugim kupcem, vendar najkasneje v treh mesecih od dneva odstopa od pogodbe.- - - - -

### **4 (štiri). poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE**- - - - -

## **Rok za izročitev nepremičnine**

12 (dvanajst). člen

(1 (ena)) Prodajalec izroči kupcu nepremičnino, ki je predmet prodaje po podpisu pogodbe in plačilu kupnine, najkasneje pa do 31.12.2014 (enaintridesetega decembra dvatisočštirinajst).

(2 (dva)) Prodajalec mora ob izročitvi nepremičnine, ki je predmet prodaje, kupcu izročiti:

- Izjavo nadzornega organa in izjavo projektanta, da je objekt grajen skladno s predpisi;
- garancijske liste in ustrezne izjave o skladnosti, za vgrajeno opremo in naprave v hiši,
- ključe hiše.

3)(tri)Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu, če je prodajalec kupca najkasneje v nadaljnjih osmih dneh, ko je kupec izpolnil vse svoje obveznosti, pisno pozval k primopredaji in mu omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.

4) (štiri) Kupec je dolžan nepremičnino prevzeti v 15 (petnajst) dneh po dnevu določenem v pisnem obvestilu prodajalca. Če kupec nepremičnine ne prevzame v tem roku, se šteje, da je v prevzemni zamudi.

(5) (pet) O izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavita prodajalec in kupec zapisnik.

## **Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine**

13 (trinajst). člen

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar največ 50 (petdeset) % dogovorjene kupnine.

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

### **Bančne garancije za odpravo skritih napak**

15 (petnajst). člen

Prodajalec bo v zavarovanje svojih obveznosti zagotoviti odpravo napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih, v skladu s 1. odstavkom 26. člena ZVKSES pri notarju, deponiral bančno garancijo oziroma kupcu izročil drugo ustrezno zavarovanje v skladu z navedenim določilom.

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

### **Vpis v kataster stavb**

16 (šestnajst). člen

Prodajalec bo izdelal elaborat in predlagal vpis stavbe v kataster stavb, če bo šlo za prodajo na ključ, sicer je dolžen to urediti kupec sam.

### **Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca**

17 (sedemnajst). člen- - - - -

Prodajalec bo zagotovil kupcu bremen prost prenos lastninske pravice - - - - -

Poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi pravice, določene z ZVKSES. Nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES.- - -

## **8 (osem). poglavje: KONČNA DOLOČBA**- - - - -

**Uveljavitev splošnih pogojev**- - - - -

22 (dvaindvajset). člen- - - - -

Ti splošni pogoji začnejo veljati 10.02.2010 (desetega februarja dvatisočdeset) in so sestavni del vsake prodajne pogodbe.- - - - -

Na temelju določbe čl. 9 (devet) Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), notar- - - - -

### **p o t r j u j e m,** - - - - -

1 (ena). da pravno stanje nepremičnin, ki so predmet teh pogojev ob sestavi notarskega zapisa, ustreza vsebini izjave prodajalca iz prvega člena teh splošnih pogojev,- - - - -

2 (dva). da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES,- - - - -

3 (tri). da je vsebina splošnih pogojev prodaja posameznih hiš v skladu z ZVKSES,- - - - -

4 (štiri). da po stanju vpisov v zemljiški knjigi ob sestavi tega notarskega zapisa pri zemljiški parceli, na kateri bo prodajalec zgradil hiše, ki so predmet splošnih pogojev prodaje, ne obstajajo pravice oziroma pravna dejstva, zaradi katerih vknjižba lastninske pravice na kupce ni mogoča oziroma pri teh zemljiških parcelah ni vpisanih pravic, ki obremenjujejo oziroma omejujejo lastninsko pravico razen navedenih v uvodu in vpisani hipoteki- - - - -

Tako je udeleženec ponovno opozorjen na vknjiženima hipotekama v korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Dunajska cesta 117 (stosedemnajst), Ljubljana, matična številka 1319175 - (ena-tri-ena-devet-ena-sedem-pet), za znesek 530.000,00 (petstotridesettisoč 00/100) EUR s pripadki in za znesek 530.000,00 (petstotridesettisoč 00/100) EUR s pripadki ter neposredno izvršljivost in da je potrebno zagotoviti bremen prosto nepremičnino pred sklenitvijo kupne pogodbe oziroma vknjižbe lastninske pravice na kupca. - - - - -

Notar sem pred sestavo notarske listine in tudi po tem, ko sem notarski zapis udeležencu prebral, na razumljiv način opisal vsebino in pravne posledice splošnih pogojev prodaje, opozoril na znana in običajna tveganja, predvsem pa na obveznost sočasnosti izpolnitve po 12. (dvanajstem) členu ZVKSES in še posebno na obveznost prenosa lastninske pravice na posameznega lastnika hiše proste vseh obremenitev, še posebno zastavnih pravic, udeleženec izjavi, da bodo posamezne parcele proste vseh bremen prenese na kupca. - - - - -

Na poziv notarja, naj udeleženec predloži listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v tem notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi, udeležence izjavi, da takšnih listin ni, razen listin, ki so priloga tega notarskega zapisa. Notar opozorim tudi na pravne posledice takih poslov skladno z 43. členom Zakona o notariatu (Ur. list 4/2006 z dne 13.01.2006) - - - - -

Notar udeleženca opozorim, da je zavezan ob sklenitvi posamezne prodajne pogodbe izročiti kupcu notarsko overjen prepis notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje in so le ti sestavni del vsake prodajne pogodbe. Udeleženec je prav tako opozorjen na določila Zakona o nepremičninskem posredovanju o prodajanju nepremičnin grajenih za trg. - - - - -

Ko udeležencu predmetni notarski zapis preberem in ga opozorim na pravne posledice sklenjenih splošnih pogojev prodaje, udeleženec izjavi, da je predmetni notarski zapis sestavljen v skladu z njegovo pravo in pristno voljo ter da razume pomen svojih dejanj in izjav, nakar udeleženec notarski zapis odobri in ga pred menoj lastnoročno podpiše. Udeleženec s svojim podpisom listine izrecno potrjuje, da sem ga notar poučil o vseh pravnih posledicah podpisa te listine ter je seznanjen z znanimi in običajnimi tveganji pri tovrstnih poslih. - - - - -

Notarskemu zapisu so priložene in na prepisan način spojene naslednje listine : - - - - -

- Popis tehničnih lastnosti hiše - - - - -
- zemljiško knjižni izpisek - - - - -
- gradbeno dovoljenje -2 (dva)x- - - - -
- načrt parcel in parcelacija- - - - -

Zaznamujem, da so izdani 3 (tri) odpravki tega notarskega zapisa in sicer vse za udeleženca, original pa se nahaja v moji notarski pisarni.- - - - -

Udeleženec določa, da se lahko na podlagi 74. in 75. člena Zakona o notariatu izdajo ponovni odpravki notarskega zapisa, original pa se hrani v notarski pisarni. - - - - -

Brežice, 10.02.2010 (desetega februarja dvatisočdeset)- - - - -

Udeleženec

Notar

OBZORJE INVEST d.o.o.  
Direktor  
Darijan Štrucl

Andrej Dokler