

**UGOVOR O KUPOPRODAJI
NEKRETNINA**

Br. PP-____-2019-5039-____

sklopljen dana _____.2019. godine između

**DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE
TERJATEV BANK d.d.** sa sjedištem u
Ljubljani, Republika Slovenija, Davčna ulica
1, matični broj: 6339620000, ID broj za
DDV: SI 41251482, OIB: 35965662412,
PDV ID: HR35965662412, kao prodavatelj
(dalje u tekstu: **PRODAVATELJ**),
zastupana po izvršnom direktoru Mateju
Pircu, s jedne strane

i

_____, kao kupac (dalje
u tekstu: Kupac), bankovni račun IBAN:
DE28200400000168998300, otvoren kod
Commerzbank, s druge strane

Uvodna odredba

Članak 1.

Ugovorne strane ovim Ugovorom uređuju
međusobna prava i obveze u svezi
kupoprodaje nekretnina koje su predmet
ovog Ugovora, na način i pod uvjetima
određenim sljedećim člancima ovog
Ugovora.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju sljedeće
nesporne činjenice:

1. da je Prodavatelj vlasnik nekretnine
upisane u zemljišne knjige Općinskog
građanskog suda u Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.
ul. 21425, k.o. Markuševac, i to u A
tijelu STAMBENA ZGRADA
ČRNA VODA BR. 25 C I
DVORIŠTE ukupne površine 800
m², sagrađene na kč. br. 2917/4, a na
kojoj je čestici uspostavljeno

**POGODBA O KUPOPRODAJI
NEPREMIČNIN**

Št. PP-____-2019-5039-____

sklenjena dne _____.2019. med

**DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE
TERJATEV BANK d. d.** s sedištem v
Ljubljani, Republika Slovenija, Davčna ulica
1, matična številka: 6339620000, ID št. za
DDV: SI 41251482, OIB (osebna
identifikacijska številka, op. p.):
35965662412, DDV ID: HR35965662412,
kot prodajalec (dalje v besedilu:
PRODAJALEC), zastopana po izvršnem
direktorju Mateju Pircu, z ene strani

in

_____, kot kupec
(dalje v besedilu: Kupec), bančni račun
številka IBAN: DE28200400000168998300,
odprt pri Commerzbank, z druge strani

Uvodno določilo

1. člen

Pogodbeni stranki s to Pogodbo urejata
medsebojne pravice in obveznosti glede
kupoprodaje nepremičnin, ki so predmet te
Pogodbe, na način in pod pogoji, določenimi
z naslednjimi člani te Pogodbe.

2. člen

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata
naslednja nesporna dejstva:

1. da je Prodajalec lastnik
nepremičnine, vpisane v zemljiške
knjige Občinskega civilnega sodišča
v Zagrebu, Zemljiškknjižni oddelek
Zagreb, v zk. vl. 21425, k.o.
Markuševac, in sicer v A telesu
STANOVANJSKA ZGRADBA ŠT.
25C ČRNA VODA IN DVORIŠČE
skupne površine 800 m², zgrajene na
parc. št. 2917/4, na katerem delu pa je

<p>vlasništvo posebnog dijela nekretnine u B tijelu, i to:</p> <p>3. Suvlasnički dio: 102/335 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) – Trosobni stan u podrumu oznake S3, u etažnom elaboratu označeno brojem 3, površine 75,60 m², koji se sastoji od: hodnika, wc-a, gospodarstva, kuhinje, dnevnog boravka, predsoblja kupaonice, 2. sobe i pripadajuće nenatkrivene terase površine 14,80 m², vrta V3 površine 78,50 m², vrta V4 površine 27,60 m², garažnog mjesta GM2 površine 15,20 m² i parkirališnog mjesta PM 1 površine 12,10 m² (dalje u tekstu: Nekretnina 1);</p> <p>2. da je Prodavatelj vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk. ul. 21695, k.o. Markuševec, označene kao kč.br. 2917/5, u naravi oranica površine 393,00 m² (dalje u tekstu Nekretnina 2), a koja u stvarnosti predstavlja pristupni put do Nekretnine 1 i ostalih stanova odnosno zgrada sagrađenih na katastarskim česticama kč.br. 2917/1, kč.br. 2917/2, kč.br. 2917/3, kč.br. 2917/4, sve k.o. Markuševec, te kao takva čini funkcionalnu cjelinu s istima;</p> <p>3. da se stanje Nekretnine 1 u naravi razlikuje od stanja upisanog u zemljišne knjige, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - u dijelu pripadajućeg parkirnog mjesta, tako što Nekretnini 1 u naravi pripada drugo parkirno mjesto od onog označenog etažnim elaboratom, a riječ je o parkirnom mjestu koje je u naravi označeno oznakom na tlu 25c-3, - u dijelu pripadajućeg spremišta u podrumu, tako što Nekretnini 1 u 	<p>vzpostavljeno lastništvo posebnoga dela nepremičnine v B telesu, in sicer:</p> <p>3. Solastniški del: 102/335 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-3) – Trisobno stanovanje v kleti z oznako S3, v etažnem elaboratu označeno s številko 3, površine 75,60 m², katerega sestavlja: hodnik, wc, izba, kuhinja, dnevna soba, predsobe kopalnice, 2 sobe in pripadajoča nepokrita terasa površine 14,80 m², vrta V3 površine 78,50 m², vrta V4 površine 27,60 m², pripadajoče garažno mesto GM2 površine 15,20 m² in pripadajoče parkirno mesto PM1 površine 12,10 m² (dalje v besedilu: Nepremičnina 1);</p> <p>2. da je prodajalec lastnik nepremičnine, ki je v zemljiški knjigi Občinskega civilnega sodišča v Zagrebu, Zemljiškknjižni oddelek Zagreb, v zk. vl. 21695, k.o. Markuševec, označena kot parc.št. 2917/5, v naravi zemljišče površine 393,00 m² (v nadaljevanju: Nepremičnina 2), ki v resnici predstavlja dostopno cesto do Nepremičnine 1 in drugih stanovanj ali zgradb, zgrajenih na katastrskih parcelah parc.št. 2917/1, parc.št. 2917/2, parc.št. 2917/3, parc.št. 2917/4, vsi k.o. Markuševec, zaradi česar predstavlja funkcionalno celoto zgoraj navedene nepremičnine;</p> <p>3. da se stanje Nepremičnine 1 v naravi razlikuje od stanja, vpisanega v zemljiške knjige, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v delu, da Nepremičnini 1 v naravi pripada drugo zunanje PM kot določeno z etažnim elaboratom in je v naravi označeno s talno oznako 25c-3; - v delu, da Nepremičnini 1 v naravi pripada shramba z oznako
---	---

<p>naravi pripada spremište oznake SP3 u podrumu, veličine 5,70 m², a koje spremište je u zemljišnim knjigama i etažnom elaboratu označeno da pripada 4. Suvlasničkom dijelu nekretnine (stanu S4) upisanom u zk. ul. 21425, podul. 4 k.o. Markuševec;</p> <p>4. da je na Nekretnini 1 u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu temeljem prijedloga Prodavatelja od 12.09.2018. godine pod brojem Z-48200/2018 upisana zabilježba prvenstvenog reda radi namjeravanog otuđenja nekretnine;</p> <p>5. da je na Nekretnini 1 pod posl.br. Z-64005/2018 s prvenstvenim redom upisa pod Z-39184/2018 upisana zabilježba odbijanja prijedloga za ovrhu Ovr-5239/2018 (dalje u tekstu opisani prijedlog za ovrhu označen: Prijedlog za ovrhu), a na koje rješenje Z-39184/2018 je podnesena žalba dana 11.01.2019. godine;</p> <p>6. da je odlukom Županijskog suda u Slavonskom Brodu posl. br. GŽ Ovr-501/2018 od 20.11.2018. godine pravomoćno odbijen Prijedlog za ovrhu;</p> <p>7. da je na Nekretnini 1 u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu podnesen prijedlog za uknjižbu brisanja zabilježbe odbijenog Prijedloga za ovrhu, a sve pod posl.br. Z-4429/2019, o kojem prijedlogu do dana sklapanja ovog Ugovora nije odlučeno;</p> <p>8. da je na Nekretnini 1 upisano založno pravo u korist treće osobe Popović Vojo za iznos od 247.257,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 25.09.2015. godine, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, sve pod posl.br. Z-</p>	<p>SP3 v kleti, veličnosti 5,70 m², za katero je v zemljiški knjigi in etažnem elaboratu označeno, da pripada 4. Solastniškemu delu nepremičnine (stanovanju S4) vpisanem v zk. vl. 21425, podvl. 4 k.o. Markuševec</p> <p>4. da je bil na Nepremičnini 1 v zemljiški knjigi Občinskega civilnega sodišča v Zagrebu s strani Prodajalca 12.09.2018 vložen predlog pod št. Z-48200/2018, za zaznambo vrstnega reda zaradi nameravane odtujitve nepremičnine;</p> <p>5. da je na Nepremičnini 1 vpisana zaznamba zavrjenega predloga za izvršbo pod št. Z-64005/2018 s prvim vrstnim redom vpisa, pod št. Z-39184/2018, zoper katero je vložena pritožba na odločitev št. Z 39184/2018 z dne 11.1.2019;</p> <p>6. da je s sklepom Okrožnega sodišča v Slavonskem Brodu, št. GŽ Ovr – 501/2018, z dne 20.11.2018 pravnomoćno zavrjen predlog za izvršbo;</p> <p>7. da je na Nepremičnini 1 v zemljiški knjigi Občinskega sodišča v Zagrebu, vložen predlog za vpis izbrisa zaznambe o zavrjenem predlogu za izvršbo, vse pod št. Z-4429/2019, o katerem do dneva sklenitve te Pogodbe še ni odločeno;</p> <p>8. da je bil na Nepremičnini 1 v zemljiški knjigi s strani tretje osebe Popović Vojo vložen predlog za vpis zastavne pravice za vrednost 247.257,00 HRK in zakonske zamudne obresti ki tečejo od 25.09.2015 in zaznambo izvršljivosti</p>
--	--

<p>70115/2018, na koje rješenje Z-70115/2018 je podnesen prigovor;</p> <p>9. da na Nekretnini 1 i Nekretnini 2 nema upisanih tereta izuzev založnog prava opisanog pod točkom 8. ovog članka Ugovora;</p> <p>10. da je za stambenu zgradu u kojoj se nalazi Nekretnina 1 dana 17.06.2010. godine izdano Uvjerenje za uporabu Klasa: 361-05/2009-004/195, Urbroj: 251-13-22/121-2010-2 od strane Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo – Središnji odsjek za graditeljstvo, Grad Zagreb, Republika Hrvatska;</p> <p>11. da je za Nekretninu 1 ishođen Energetski certifikat koji je prije sklapanja ovog Ugovora predan kupcu na uvid, a temeljem kojeg je Nekretnina 1 svrstana u energetski razred B;</p> <p>12. da je Kupac dao ponudu dana 24.05.2019. godine koja je prihvaćena od strane Prodavatelja;</p> <p>13. da su prilog i sastavni dio ovog Ugovora tlocrtni plan Nekretnine 1 odnosno stana i popis svojstava istog, a koji su Kupcu predani prije sklapanja ovog Ugovora.</p>	<p>zahtevka pod. št. Z-70115/2018, zoper katero je bila podana pritožba;</p> <p>9. da na Nepremičnini 1 in Nepremičnini 2 ni vpisanih drugih bremen, razen zastavne pravice opisane v 8. točki te Pogodbe</p> <p>10. da je bilo za stanovanjsko zgradbo, v kateri se nahaja Nepremičnina 1, dne 17. 06. 2010 izdano Potrdilo za uporabo: Razred: 361-05/2009-004/195, Reg.št.: 251-13-22/121-2010-2 s strani Mestnega urada za prostorsko ureditev, zaščito okolja, izgradnjo mesta, gradnjo, komunalne posle in promet, Oddelek za gradnjo – Osrednji odsek za gradnjo, Mesto Zagreb, Republika Hrvaška;</p> <p>11. da je za Nepremičnino 1 pridobljena Energetska izkaznica, ki je bila pred sklenitvijo te Pogodbe predana kupcu na vpogled in na podlagi katere je Nepremičnina 1 uvrščena v energetski razred B;</p> <p>12. da je Kupec dal ponudbo dne 24.05.2019, ki je bila sprejeta s strani Prodajalca;</p> <p>13. da sta priloga in sestavni del te Pogodbe tlorisni načrt Nepremičnine 1 oziroma stanovanja in seznam lastnosti le-tega, ki pa sta bila Kupcu predana pred sklenitvijo te Pogodbe.</p>
<p>Predmet Ugovora</p> <p style="text-align: center;">Članak 3.</p> <p>Prodavatelj prodaje Kupcu, a Kupac kupuje od Prodavatelja Nekretninu 1 opisanu u članku 2. toč. 1. ovog Ugovora te suvlasnički dio od 1/16 cijele Nekretnine 2 opisane u članku 2. toč. 2. ovog Ugovora (dalje u tekstu: Suvlasnički dio Nekretnine 2).</p>	<p>Predmet Pogodbe</p> <p style="text-align: center;">3. člen</p> <p>Prodajalec prodaja Kupcu, Kupec pa kupuje od Prodajalca Nepremičnino 1, opisano v 2. členu 1. toč. te Pogodbe, in solastniški del v deležu 1/16 od celote Nepremičnine 2, opisane v 2. odstavku 2. člena tega sporazuma ("Solastniški del Nepremičnine 2").</p>

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje Nekretninu 1 i Suvlasnički dio Nekretnine 2 (dalje u tekstu: Nekretnine) u viđenom stanju (*viđeno-kupljeno*) te ugovorne strane suglasno i u cijelosti isključuju Prodavateljevu odgovornost za materijalne i pravne nedostatke Nekretnina.

Sklapanjem ovog Ugovora Kupac potvrđuje da mu je omogućen pregled i izmjera Nekretnina te je upoznat s činjenicom da se stanje Nekretnine 1 u naravi razlikuje od stanja upisanog u zemljišne knjige, slijedom čega će mu u posjed biti predano sve što odgovara u ovom Ugovoru opisanom stvarnom stanju.

Sklapanjem ovog Ugovora Kupac potvrđuje da je detaljno pregledao Nekretninu 1, kao i dokumentaciju vezanu za Nekretninu 1 te ispitao sve relevantne činjenice vezane za pravno i stvarno stanje iste, stambene zgrade te katastarske čestice u kojoj se ista nalazi te se odriče prava na prigovor na stanje Nekretnine 1 ili bilo kakvo odstupanje iste od svojega opisa u zemljišnim knjigama ili drugoj dokumentaciji.

Kupoprodajna cijena (kupovna)

Članak 4.

Kupoprodajna cijena Nekretnine 1 iznosi _____ € (slovima: _____ eura) uvećano za PDV (25%), što ukupno iznosi _____ € (slovima: _____ eura), a kupoprodajna cijena Suvlasničkog dijela Nekretnine 2 iznosi 1 € (slovima: jedan euro) uvećano za PDV (25%), što ukupno iznosi 1,25 € (slovima: jedan euro i dvadesetpet centi), što zbrojeno sveukupno iznosi _____ € (slovima: _____ euro).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Nekretnine isporučuju prije prvog

Prodajalec prodaja, Kupec pa kupuje Nepremiĉnino 1 in Solastniški del Nepremiĉnine 2 (v nadaljevanju: Nepremiĉnina) v videnem stanju (*videno-kupljeno*) in pogodbeni stranki soglasno in v celoti izključujeta Podajalĉevo odgovornost za materialne in pravne pomanjkljivosti Nepremiĉnina.

S sklenitvijo te Pogodbe Kupec potrjuje, da sta mu omogoĉena pregled in izmera Nepremiĉnin ter je seznanjen z dejstvom, da se stanje Nepremiĉnine 1 v naravi razlikuje od stanja, vpisanega v zemljiške knjige, na podlagi ĉesar mu bo v posest predano vse, kar ustreza v Pogodbi opisanem stvarnem stanju.

S sklenitvijo te Pogodbe Kupec potrjuje, da je podrobno pregledal tako Nepremiĉnino 1 kot tudi dokumentacijo, vezano na Nepremiĉnino 1, in preuĉil vsa relevantna dejstva, vezana na pravno in stvarno stanje Nepremiĉnine, stanovanjske zgradbe in katastrske enote, v kateri se le-ta nahaja, in se odreka pravici do pritožbe nad stanjem Nepremiĉnine 1 ali kakršnega koli odstopanja Nepremiĉnine 1 od njenega opisa v zemljiških knjigah ali drugi dokumentaciji.

Kupoprodajna cena (kupnina)

4. ĉlen

Kupoprodajna cena Nepremiĉnine 1 znaša _____ € (z besedo: _____ evrov) poveĉano za DDV (25 %), kar skupno znaša _____ € (z besedo: _____ evrov) in nakupna cena Solastniškega dela Nepremiĉnine 2 znaša 1 € (z besedo: 1 evro), poveĉano za DDV (25 %), kar skupno znaša 1,25 € (z besedo: en 25/100 evrov), kar vse skupaj znaša _____ € (z besedo: _____ evrov).

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata, da se Nepremiĉnina izroĉa pred prvo nastanitvijo

nastanjenja odnosno korištenja, slijedom čega je Prodavatelj obavezan obračunati PDV na kupoprodajnu cijenu Nekretnina, sve sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost.

Kapara

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se 10% (slovima: deset posto) kupoprodajne cijene, odnosno iznos od _____ € (slovima: _____ eura), ima smatrati kaparom kao odustatninom, a Kupac ju je dužan uplatiti u roku od 5 (slovima: pet) dana od dana sklapanja ovog Ugovora, a u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana sklapanja Ugovora dostaviti Prodavatelju potvrdu o uplati.

Ovaj Ugovor stupa na snagu tek kada cjelokupni iznos kapare iz prethodnog stavka Kupac isplati Prodavatelju, i to uplatom na račun Prodavatelja koji je otvoren kod UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana, Slovenija, pod brojem IBAN SI56 2900 0005 1319 162, SWIFT: BACXSI22, s pozivom na broj: „5039-___“ i naznakom svrhe uplate: „Kapara za kupnju stana u Črnoj vodi“.

Kupac je obavezan isplatiti Prodavatelju kaparu iz 1. stavka ovog članka u eurima.

Ukoliko Kupac odustane od ovog Ugovora, osim ukoliko odustane zbog krivnje Prodavatelja, gubi kaparu, a ukoliko odustane Prodavatelj, osim ukoliko odustane zbog krivnje Kupca, vraća istu u dvostrukom iznosu, osim u slučaju ispunjenja raskidnog uvjeta sukladno članku 6. ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju raskida ovog Ugovora, a u kojim bi slučajevima Prodavatelj bio obavezan vratiti iznos primljen na ime kupovine, sa ili bez umanjenja za iznos kapare, Kupac nema

oziroma uporabo, na podlagi česar je Prodajalec obavezan obračunati DDV na kupoprodajno ceno Nepremičnine, vse skladno z določili Zakona o davku na dodano vrednost in Pravilnika o davku na dodano vrednost.

Ara

5. člen

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata, da se 10 % (z besedami: deset odstotkov) kupoprodajne cene, oziroma znesek _____ € (z besedami: _____ evrov), se smatra ara za zavarovanje odstopa, Kupec pa jo je dolžan vplačati v roku 5 (z besedo: pet) dni od dneva sklenitve te Pogodbe, v roku 8 (z besedo: osem) dni od dneva sklenitve Pogodbe pa dostaviti Prodajalcu potrdilo o vplačilu.

Ta Pogodba stopi v veljavo šele, ko celotni znesek are iz prethodnega odstavka Kupec vplača, in sicer z vplačilom na račun Prodajalca, ki je odprt pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d. d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana, Slovenija, pod številko IBAN SI56 2900 0005 1319 162, SWIFT: BACXSI22, s sklicem na številko: »5039-___« in pripisom namena plačila: »Ara za nakup stanovanja v Črni vodi«.

Kupec je dolžan izplačati Prodajalcu aro iz 1. odstavka tega člena v evrih.

Če Kupec odstopi od te Pogodbe, razen če odstopi zaradi krivde Prodajalca, izgubi aro, če pa odstopi Prodajalec, razen če odstopi zaradi krivde Kupca, vrne le-tega v dvakratnem znesku, razen v primeru izpolnjenega pogoja za razdor te Pogodbe v skladu s 6. členom te Pogodbe.

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata, da v primeru razdrtja te Pogodbe, v katerih primerih pa bi Prodajalec bil dolžan znesek, prejet v imenu nakupa, z ali brez zmanjšanja za znesek are vrniti, Kupec nima pravice do

pravo na zakonske zatezne kamate na vraćeni iznos kupovnine.

Plaćanje kupoprodajne cijene (kupovnine)

Članak 6.

Kupac se obvezuje ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od _____ € (slovima: _____ euro) uplatiti Prodavatelju u roku od **45** (slovima: četrdesetpet) dana od dana sklapanja ovog Ugovora, i to uplatom na račun Prodavatelja koji je otvoren kod UNICREDIT BANKE SLOVENIJA d.d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana, Slovenija pod brojem IBAN: SI56 2900 0005 1319 162, SWIFT: BACXSI22, s pozivom na broj: „5039-____“ i naznakom svrhe uplate: „Plaćanje kupoprodajne cijene po ugovoru PP-____-2019-5039-____“.

Kupac je obvezan isplatiti Prodavatelju ostatak kupoprodajne cijene iz 1. stavka ovog članka u eurima.

Plaćanje može pravilno izvršiti samo:

- kupac prijenosom sredstava s bankovnog računa otvorenog kod banke u Sloveniji,
- kupac prijenosom sredstava sa svojeg bankovnog računa, otvorenog kod banke sa sjedištem u EU (osim Cipra, Rumunjske, Bugarske i Luksemburga),
- komercijalna banka kupca sa sjedištem u Sloveniji kod koje je Kupac ishodio kredit u svrhu financiranja isplate kupoprodajne cijene Nekretnina,
- komercijalna banka kupca sa sjedištem u EU (osim Cipra, Rumunjske, Bugarske i Luksemburga), kod koje je Kupac ishodio kredit u svrhu financiranja isplate kupoprodajne cijene Nekretnina.

U slučaju bilo kakvog odstupanja od odredbi prethodnog stavka, isplata kupoprodajne cijene će se smatrati valjanom samo u slučaju da Prodavatelj u pisanom obliku odobri takvu isplatu kupoprodajne cijene u roku od 10 (slovima: deset) dana od dana primitka kupoprodajne cijene, a u protivnom se

zakonskih zamudnih obresti na vrñjeni znesek kupovnine.

Plaćilo kupoprodajne cene (kupovnine)

6. člen

Kupec se obveže preostanek kupoprodajne cene v znesku _____ € (z besedami: _____ evrov) vplaćati Prodajalcu v roku **45** (z besedami: petinštirideset) dni od dneva sklenitve te Pogodbe, in sicer z vplaćilom na račun Prodajalca, ki je odprt pri UNICREDIT BANKE SLOVENIJA d. d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana, Slovenija pod številko IBAN: SI56 2900 0005 1319 162, SWIFT: BACXSI22, s sklicem na številko: »5039-____« in pripisom namena vplaćila: »Plaćilo kupoprodajne cene po pogodbi PP-____-2019-5039-____«.

Kupec je dolžan izplaćati Prodajalcu preostanek kupoprodajne cene iz 1. odstavka tega člena v evrih.

Plaćilo lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec s prenosom sredstev z bančnega računa, odprtega pri banki v Sloveniji,
- kupec s prenosom sredstev s svojega bančnega računa, odprtega pri banki s sedežem v EU (razen Cipra, Romunije, Bolgarije in Luksemburga),
- komercialna banka kupca s sedežem v Sloveniji, pri kateri je Kupec dobil kredit z namenom financiranja izplaćila kupoprodajne cene Nekretnine,
- komercialna banka kupca s sedežem v EU (razen Cipra, Romunije, Bolgarije in Luksemburga), pri kateri je Kupec dobil kredit z namenom financiranja izplaćila kupoprodajne cene Nekretnine.

V primeru kakršnega koli odstopanja od določil prethodnega odstavka se bo izplaćilo kupoprodajne cene smatralo za veljavno samo v primeru, da Prodajalec v pisni obliki odobri takšno izplaćilo kupoprodajne cene v roku od 10 (z besedo: deset) dni od dneva prejema kupoprodajne cene, v nasprotnem pa se vplaćana kupoprodajna cena vrne Kupcu,

uplaćena kupoprodajna cijena vraća Kupcu umanjena za iznos kapare u daljnjem roku od 3 (slovima: tri) radna dana.

Troškovi transakcija

Članak 7.

Sve troškove transakcije novčanih sredstava na ime kapare i ostatka kupoprodajne cijene s računa Kupca na račun Prodavatelja, podmirit će Kupac.

Rokovi

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ispunjenje obveze Kupca u roku za plaćanje kapare bitan sastojak ovog Ugovora te ukoliko Kupac ne uplati kaparu u ugovorenom roku, ovaj je Ugovor raskinut sukladno članku 361. Zakona o obveznim odnosima.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je plaćanje kupoprodajne cijene u roku bitan sastojak ovog Ugovora, stoga se smatra da je ovaj Ugovor automatski i bez prethodne obavijesti raskinut sukladno članku 361. Zakona o obveznim odnosima ukoliko kupoprodajna cijena ne bude plaćena u dogovorenom roku. Ako se kupoprodajna cijena ne isplati u dogovorenim rokovima, a Prodavatelj ga održi na snazi i zahtijeva njegovo ispunjenje, Prodavatelj ima pravo naplatiti Kupcu odgovarajuću zakonsku zateznu kamatu.

Uknjižba prava vlasništva

Članak 9.

Tabularnu izjavu koja će biti potrebna za zemljišnoknjižni prijenos prava vlasništva na Nekretninama s Prodavatelja na Kupca, Prodavatelj će predati Kupcu odmah nakon što Kupac isplati cjelokupan iznos kupoprodajne cijene iz članka 4. na način određen odredbama ovog Ugovora.

zmanjšana za znesek are v nadaljnjem roku 3 (z besedo: treh) delovnih dni.

Stroški transakcij

7. člen

Vse stroške transakcije denarnih sredstev na ime are in preostanka kupoprodajne cene z računa Kupca na račun Prodajalca bo poplačal Kupec.

Roki

8. člen

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata, da je izpolnitev obveznosti Kupca v roku za plačilo are pomembna sestavina te Pogodbe, in če Kupec ne vplača are v dogovorjenem roku, je ta Pogodba razdrta skladno s 361. členom Zakona o obveznih razmerjih.

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata, da je plačilo kupoprodajne cene v roku pomembna sestavina te Pogodbe, zato se smatra, da je ta Pogodba samodejno in brez predhodnega obvestila razdrta skladno s 361. členom Zakona o obveznih razmerjih, če kupoprodajna cena ne bo plačana v dogovorjenem roku. Če se kupoprodajna cena ne izplača v dogovorjenih rokih, Prodajalec pa jo održi za veljavno in zahteva njeno izpolnitev, ima Prodajalec pravico zaračunati Kupcu ustrezne zamudne obresti.

Vknjižba lastninskih pravic

9. člen

Tabularno izjavo, ki bo potrebna za zemljiškoknjižni prenos pravic lastništva na Nepremičninah s Prodajalca na Kupca, bo Prodajalec predal Kupcu takoj, ko Kupec izplača celoten znesek kupoprodajne cene iz 4. člena na način, določen z določili te Pogodbe.

Troškove vezane za uknjižbu prava vlasništva Nekretnina s imena Prodavatelja na ime Kupca snosi Kupac u cijelosti.

Stupanje u posjed

Članak 10.

U posjed Nekretnina Kupac stupa odmah nakon što cjelokupni iznos kupoprodajne cijene iz članka 4. ovog Ugovora bude evidentiran na računu banke Prodavatelja, a o kojoj predaji u posjed će strane ovog Ugovora sačiniti i potpisati zapisnik o primopredaji.

Prodavatelj je dužan predati Nekretnine u posjed bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od ispunjenja uvjeta za predaju u posjed navedenog u prethodnom stavku ovog članka.

Sve troškove i naknade koje terete Nekretnine nastale do dana stupanja Kupca u posjed (režijski troškovi i sl.), snosi Prodavatelj, a nakon stupanja u posjed Kupac.

Kupac je upoznat da je Prodavatelj upravljanje stambenim zgradama, u kojima se nalaze predmeti Ugovora, povjerio upravitelju registriranom za djelatnosti upravljanja nekretninama. Kupac se po sklapanju ovog Ugovora o kupoprodaji i predaji posjeda obvezuje stupiti u postojeći ugovorni odnos s imenovanim upraviteljem u vezi s pružanjem usluga upravljanja, rada i održavanja zajedničkih dijelova zgrade te preuzima obvezu plaćanja pričuve i druge usluge koje imaju vlasnici stanova prema upravitelju.

Raskid Ugovora

Članak 11.

Ukoliko ovaj Ugovor bude raskinut temeljem Zakona o obveznim odnosima u slučaju da

Stroške, povezane z uknjižbo pravic lastništva Nepremičnina, z imena Prodajalca na ime Kupca nosi Kupec v celoti.

Nastop posesti

10. člen

Nepremičnine v last Kupca stopi takoj, ko je celotni znesek kupoprodajne cene iz 4. člena te Pogodbe evidentiran na računu banke Prodajalca, o predaji katere v last pa bosta obe strani te Pogodbe sestavili in podpisali zapisnik o primopredaji.

Prodajalec je dolžan predati Nepremičnino v last brez odlašanja, najkasneje pa v roku 15 (z besedo: petnajst) dni od izpolnitve pogojev za predajo v last navedenega v predhodnem odstavku tega člena.

Vse stroške in nadomestila, ki bremenijo Nepremičnine, nastale do dne, ko stopi Kupcu v last (režijski stroški ipd.), nosi Prodajalec, po tem, ko stopi v last, pa Kupec.

Kupec je seznanjen, da je Prodajalec upravljanje stanovanjske zgradbe, v kateri se nahaja predmet pogodbe, zaupal v upravljanje upravniku nepremičnin. Kupec se zavezuje po sklenitvi kupoprodajne pogodbe in prevzema stanovanja v posest vstopiti v obstoječe pogodbeno razmerje z imenovanim upravnikom v zvezi z opravljanjem storitev upravljanja, delovanje in vzdrževanje skupnih delov stavbe ter obvezno plačevati v sklad za rezerve in druge storitve, ki jih imajo lastniki stanovanj do upravnika.

Razdrtje Pogodbe

11. člen

Če bo ta Pogodba razdrta na podlagi Zakona o obveznih odnosih v primeru, da Kupec ne

Kupac ne izvrši ispunjenje obveza plaćanja kapare i plaćanja kupoprodajne cijene u rokovima određenim ovim Ugovorom, Prodavatelj ima pravo na naknadu pretrpljene štete u svezi s raskidom Ugovora (stvarna šteta, izmakla dobit), naknadu odvjetničkih troškova za sastav ovog Ugovora, te naknadu javnobilježničkih troškova ovjere potpisa Prodavatelja na ovom Ugovoru.

Troškovi sklapanja Ugovora

Članak 12.

Troškove u svezi s ovjerom potpisa na ovom Ugovoru i Tabularnoj ispravi, te troškove izrade ovjerenih preslika ovog Ugovora, snosi Kupac u cijelosti.

Antikorupcijska klauzula

Članak 13.

Ugovorne stranke izjavljuju da u bilo kojoj fazi pregovora o sklapanju Ugovora, sklapanju i/ili izvršenje Ugovora niti jedna stranka nije i neće ponuditi, dati ili obećati bilo nepravednu prednost (npr. novac, poklon, poticaj, nagradu i sl.) bilo kojem zaposleniku ili članu upravnih i nadzornih tijela ugovornih strana, i to radi:

- dobivanja posla ili
- zaključenja transakcije pod povoljnijim uvjetima, ili
- izostavljanja nadzora nad provedbom ugovornih obveza ili za bilo koju drugu radnju ili propust koji je ili bi moglo biti kontraproduktivan, ili koji bi mogao uzrokovati povredu prava stranke, ili koji bi uzrokovao nepravednu prednost bilo kojeg zaposlenika i člana uprave ili nadzornih tijela u drugim ugovornim stranama.

U slučaju kršenja ili pokušaja kršenja ove odredbe, ovaj Ugovor se ima smatrati ništetnim zbog povrede prisilnih propisa i morala društva.

Prodavatelj može raskinuti ovaj Ugovor u slučaju kada postoji osnovana sumnja da je

izvrši izpolnitve obveznosti plaćila are in plaćila kupoprodajne cene v rokih, določenih s to Pogodbo, ima Prodajalec pravico do nadomestila pretrpljene škode glede odpovedi Pogodbe (stvarna škoda, izgubljeni dobiček), nadomestila odvetniških stroškov za sestavo te Pogodbe in nadomestila notarskih stroškov overitve potpisa Prodajalca na tej Pogodbi.

Stroški sklenitve Pogodbe

12. člen

Stroške glede overitve potpisa na tej Pogodbi in Tabularnem dokumentu ter stroške izdelave overjenih kopij te Pogodbe nosi Kupec v celoti.

Protikorupcijska klavzula

13. člen

Pogodbene stranke izjavljata, da v nobeni fazi pogajanj o sklenitvi Pogodbe, sklenitvi in/ali izvršitvi Pogodbe niti ena stranka ni in ne bo ponudila, dala ali obljubila kakšno nepravično prednost (npr. denar, darilo, spodbudo, nagrado ipd.) kateremu koli zaposlenemu ali članu upravnih in nadzornih organov pogodbenih strank, in sicer zaradi:

- pridobitve posla ali
- zaključitve transakcije pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitve nadzora nad izvedbo pogodbenih obveznosti ali za katero koli drugo dejanje, ki je ali bi lahko bilo kontraproduktivno, ali ki bi lahko povzročilo oškodovanje pravic stranke, ali ki bi povzročilo nepravično prednost katerega koli zaposlenega in člana uprave ali nadzornih organov v drugih pogodbenih straneh.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve tega določila se bo ta Pogodba smatrala za nično zaradi oškodovanja prisilnih predpisov in morale družbe.

Prodajalec lahko odpove to Pogodbo v primeru, ko obstaja utemeljen sum, da je bilo

pokušana ili učinjena zabranjena radnja iz stavka 1. ovog članka, od bilo koje ugovorne strane ili treće osobe.

Strane su suglasne da će, tijekom trajanja ugovora postupati u skladu s trenutnom verzijom pravila ICC (International Chamber of Commerce) u odnosu na ponašanje i preporuke za borbu protiv iznude i podmićivanja u međunarodnim poslovnim transakcijama, te osigurati takvo postupanje i od svojih kooperanata, zaposlenika i agenata. Ova pravila su u cijelosti sastavni dio ovog ugovora, i zajedno s njim čine cjelinu.

Prodavatelj je dužan na temelju svojih saznanja o navodnom postojanju činjenica navedenih u stavku 1. ovog članka ili na temelju obavijesti drugih tijela u vezi njihove navodne pojave, započeti s postupkom utvrđivanja ništavosti ovog Ugovora.

Članak 14.

Ovaj Ugovor će se smatrati ništetnim ukoliko se nakon njegova sklapanja utvrdi veza između subjekta koji je bio vlasnik Nekretnina prije nego što je Prodavatelj stekao pravo vlasništva iste, i Kupca.

Povjerljivost podataka

Članak 15.

Sve informacije sadržane u ovom Ugovoru, uključujući sve izravne i neizravne pisane i usmene informacije, radnje, okolnosti i činjenice, koje se odnose na sklapanje i ispunjenje ovog Ugovora, smatraju se povjerljivom poslovnom tajnom, te su je ugovorne strane dužne trajno čuvati.

Upravljanje osobnim podacima

Članak 16.

Kupac je izričito upoznat da će prodavatelj kao upravitelj podataka osobne podatke kupca (ime, prezime, broj osobne iskaznice

poskušano ali storjeno prepovedano dejanje iz 1. odstavka tega člana, s strani katere koli stranke ali tretje osebe.

Stranki soglašata, da bosta v času trajanja pogodbe postopali v skladu s trenutno različico pravil ICC (International Chamber of Commerce) glede na obnašanje in priporočila za boj proti nasilju in podkupovanju v mednarodnih poslovnih transakcijah ter zagotovili takšno obnašanje tudi pri svojih kooperantih, zaposlenih in agentih. Ta pravila so v celoti sestavni del te pogodbe in skupaj z njo tvorijo celoto.

Prodajalec je dolžan na podlagi svojih vedenj o domnevem obstoju dejstev, navedenih v 1. odstavku tega člana ali na podlagi obvestila drugih organov glede njihovega domnevnega pojava začeti postopek ugotavljanja ničnosti te Pogodbe.

14. člen

Ta Pogodba se bo smatrala za nično, če se po njeni sklenitvi ugotovi vez med subjektom, ki je bil lastnik Nepremičnine, preden je Prodajalec pridobil pravico lastništva le-te, in Kupcem.

Zaupnost podatkov

15. člen

Vse informacije, ki jih vsebuje ta Pogodba, vključno z vsemi neposrednimi in posrednimi pisnimi in ustnimi informacijami, deli, okoliščinami in dejstvi, ki se nanašajo na sklepanje in izpolnitev te Pogodbe, se smatrajo za zaupno poslovno skrivnost in sta jo pogodbeni stranki dolžni trajno čuvati.

Upravljanje z osebnimi podatki

16. člen

Kupec je izrecno seznanjen, da bo prodajalec kot upravitelj podatkov kupčeve osebne podatke (ime, priimek, številka osebne

ili putovnice, adresu, JMBG, porezni broj, broj transakcijskog računa (u nastavku: Osobni podatci)), dobivene na temelju ovog Ugovora, koristiti i obrađivati u svrhu sklapanja i izvedbe ovog Ugovora, sukladno ovom ugovoru i relevantnom zakonodavstvu.

Prodavatelj će čuvati Osobne podatke samo onoliko vremena koliko bude potrebno za postizanje svrhe zbog koje će se obrađivati, ali najviše 20 godina nakon isteka godine na koju se dokumentacija odnosi (sukladno ZDDV-1). Nakon ispunjenja svrhe obrade prodavatelj će Osobne podatke izbrisati, uništiti ili učiniti anonimnim.

Korisnici podataka kod prodavatelja su zaposleni u skladu s njihovim ovlaštenjima.

Kupac ima pravo zatražiti pristup Osobnim podacima, ispravak, dopune, prijenos (ako je tehnički izvedivo), ograničenje obrade ili brisanje Osobnih podataka, pod uvjetima određenim Općom uredbom o zaštiti podataka br. 2016/679 od 27.4.2016. i sukladno relevantnom zakonodavstvu. Kupac također ima pravo podnijeti prigovor nadležnom tijelu, tj. Povjereniku za informiranje Republike Slovenije, na adresi Zaloška 59, 1000 Ljubljana, Slovenija, broj telefona: 00 386 (0)1 230 97 30, elektronička adresa: gp.ip@ip-rs.si.

Ovlaštena osoba za zaštitu osobnih podataka kod prodavatelja je Sabina Novak, e-mail: gdpr@dutb.eu.

Završne odredbe

Članak 17.

Ugovorne strane obvezuju se sve eventualne sporove nastale u svezi provedbe ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti sporazumnog rješenja, riješiti će ih putem stvarno i mjesno nadležnog suda u Republici Hrvatskoj te uz mjerodavnu primjenu hrvatskog prava.

izkaznice ali potnega lista, naslov, EMŠO, davčna številka, številka transakcijskega računa (v nadaljevanju: Osebni Podatki)), pridobljene na podlagi te Pogodbe, uporabljali in obdelovali za namen sklenitve in izvršitve te Pogodbe, skladno s to pogodbo in relevantno zakonodajo.

Prodajalec bo Osebne Podatke hranil le toliko časa, dokler bo to potrebno za doseg namena, zaradi katerega se bodo obdelovali, vendar največ 20 let po poteku leta na katerega se dokumentacija nanaša (sukladno z ZDDV-1). Po izpolnitvi namena obdelave bo prodajalec Osebne Podatke izbrisal, uničil ali anonimiziral.

Uporabniki podataka pri prodajalcu su zaposleni v skladu s njihovimi pooblastili.

Kupec ima pravico zahtevati dostop do Osebnih Podatkov, popravek, dopolnitve, prenos (v kolikor je tehnično izvedljivo), omejevanje obdelave ali izbris Osebnih Podatkov, pod pogoji določenimi s Splošno uredbu o varstvu podataka št. 2016/679 z dne 27.4.2016 in skladno z relevantno zakonodajo. Kupec ima pravico tudi do vložitve pritožbe pri nadzornem organu, tj. Informacijskem pooblaščenju Republike Slovenije, na naslovu Zaloška 59, 1000 Ljubljana, Slovenija, telefonska številka: 00 386 (0)1 230 97 30, elektronski naslov: gp.ip@ip-rs.si.

Pooblaščen osoba za varstvo osebnih podataka pri prodajalcu je Sabina Novak, e-mail: gdpr@dutb.eu.

Zaključna določila

17. člen

Pogodbeni stranki se obvezeta, da bosta sve eventualne spore, nastale v zvezi z izvedbo te Pogodbe, reševali sporazumno, v primeru nezmožnosti sporazumne rešitve pa jih bosta rešili prek stvarno in lokalno pristojnoga sudišta v Republici Hrvaški ter ob ustrezni uporabi hrvaškega prava.

Za slučaj sudskog spora obje ugovorne strane suglasne su da se dostava svih sudskih pismena obavlja na adrese navedene u zaglavlju ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasne su da su danom sklapanja ovog Ugovora svi raniji usmeni i/ili pisani dogovori i/ili uglavci stavljeni izvan snage, te da se međusobna prava i obveze u svezi namjeravane kupoprodaje Nekretnina imaju prosuđivati isključivo prema odredbama ovog Ugovora.

Članak 18.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (slovima: dva) izvorna primjerka od kojih 1 (slovima: jedan) primjerak zadržava prodavatelj i jedan original zadržava javni bilježnik za potrebe ovjere potpisa, te se nakon ovjere potpisa ovjeravaju još 3 (slovima: tri) preslike izvornog Ugovora za potrebe ugovornih strana.

Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo ako budu sastavljene u pisanom obliku i potpisane od obje ugovorne strane.

Ugovorne strane, pročitavši ovaj Ugovor, suglasno utvrđuju da njegov sadržaj u cijelosti odgovara njihovim pravim namjerama i volji, te ga vlastoručno potpisuju u znak prihvatanja međusobnih prava i obveza.

U Ljubljani, _____ .2019. godine

PRODAVATELJ:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
Izvršni direktor
Matej Pirc

KUPAC:

V primeru sodnega spora obe pogodbeni stranki soglašata, da se dostava vseh sodnih spisov opravlja na naslove, navedene v glavi te Pogodbe.

Pogodbeni stranki soglašata, da so z dnem sklenitve Pogodbe vsi prejšnji ustni in/ali pisni dogovori in/ali klavzule brez pravne moči in da je treba medsebojne pravice in obveznosti glede nameravane kupoprodaje Nepremičnine presojeti izključno na podlagi določil te Pogodbe.

18. člen

Ta Pogodba je sestavljena v 2 (z besedo: dveh) izvornih izvodih, od katerih 1 (z besedo: eden) izvod zadrži prodajalec in en original zadrži notar za potrebe overitve kopije, in se po overitvi potpisa overijo še 3 (z besedo: tri) kopije izvorne Pogodbe za potrebe pogodbenih strank.

Spremembe in dopolnitve te Pogodbe so veljavne samo, če so sestavljene v pisni obliki in podpisane s strani obeh pogodbenih strank.

Pogodbeni stranki, po prebrani Pogodbi, soglasno ugotavljata, da njena vsebina v celoti ustreza njunim pravnim namenom in volji, ter ga lastnoročno podpišeta v znak sprejema medsebojnih pravic in obveznosti.

V Ljubljani, _____ .2019

PRODAJALEC:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
Izvršni direktor
Matej Pirc

KUPEC:
