PRODAJNA POGODBA
št. PP-2026-117

dogovorjena in sklenjena med

prodajalcem: **Slovenski državni holding, d.d.,**
Mala ulica 5, 1000 Ljubljana,
ki ga zastopata mag. Žiga Debeljak, predsednik uprave in Janez Tomšič, član uprave
matična številka: 5727847000
ID št. za DDV: SI 46130373

in

kupcem: *fizična oseba:*
____ ____,
_____, ____ ____,
osebni dokument (osebna izkaznica ali potni list): _____,
EMŠO: ____,
davčna številka: ____,
številka transakcijskega računa: ____, odprt pri banki ____.

pravna oseba:
____ ____,
_____, ____ ____,
ki jo zastopa _____ ____ ____,
matična številka: _____, davčna številka/ ID št. za DDV: ____,
številka transakcijskega računa: ____, odprt pri banki ____.

kakor sledi:

1. člen
(Ugotovitvene določbe)

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotovita:

1. da je prodajalec lastnik nepremičnin z ID znakom:
   - del stavbe 657-1033-46 (ID 5593398), v izmeri 49,3 m^2
   (v nadaljevanju **pogodbeni predmet**);
2. da pogodbeni predmet v naravi predstavlja stanovanje v 6. nadstropju večstanovanjskega objekta, v izmeri 49,3 m² NTP, uporabna površina 46,6 m2, na naslovu Krekova ulica 26, Maribor;
3. da na dan sklenitve te pogodbe pri pogodbenemu predmetu ni vpisanih plomb oz. s pogodbenim predmetom ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno;
4. da kupec kupuje pogodbeni predmet kot končni kupec;
5. da je pogodbeni predmet prost vseh bremen;
6. da je bil pogodbeni predmet zgrajen in se uporablja na podlagi Odločbe, ki jo je dne 13.8.2019, pod številko 351-1356/2019-9 izdala UE Maribor, po kateri se šteje, da ima večstanovanjski objekt (št. stavbe 1033), na naslovu Krekova ulica 26, Maribor, na zemljišču s parcelno številko 810, k.o. Maribor – grad, gradbeno in uporabno dovoljenje po samem zakonu;
7. da je bila za pogodbeni predmet, pridobljena energetska izkaznica z oznako 2026-897-8-136293 in z veljavnostjo do 10.05.2036;

OSNUTEK

8. da je bil kupec kot najugodnejši ponudnik izbran na javnem razpisu zbiranja zavezujočih ponudb, za nakup stanovanja na Krekovi ulici v Mariboru, z __. __. ____ (v nadaljevanju »zbiranje ponudb«);
9. VARIANTA (kredit): da je kupčeva poslovna banka _____ s sedežem v Sloveniji oz. EU (v nadaljevanju Potrjena poslovna banka v Sloveniji oz. EU), __. __. ____ podala izjavo, v kateri je potrdila, da je (VARIANTA: s sklepom __/__ z __. __. ____) osebi _____ / družbi _____odobrila namensko dolgoročno posojilo za nakup pogodbenega predmeta, ter da bo po podpisu sporazuma o zavarovanju denarne terjatve pri izbranem notarju, v roku v roku enega (1) delovnega dne po izvedenem hipotekarnem naroku nakazala znesek ____,00 EUR po tej pogodbi;
10. da je bila stavba zgrajena leta 1962. Stanovanje ni bilo deležno večjih obnov (z izjemo menjave oken leta 2006, strehe 2024), posledično je slabše vzdrževano. Oprema je v lasti uporabnika. Stanovanju pripada še shramba številka 56, ki se nahaja v pritličju stavbe;
11. da si je kupec ob prisotnosti predstavnika prodajalca pogodbeni predmet ogledal pred sklenitvijo prodajne pogodbe;
12. da je pogodbeni predmet oddan v najem, zato bo v primeru prodaje kupec kot novi lastnik vstopil v obstoječe najemno razmerje kot najemodajalec, s čimer je kupec seznanjen in se s tem izrecno strinja.

2. člen
(Pogodbeni predmet)

Prodajalec po načelu »videno-kupljeno« proda, kupec pa kupi pogodbeni predmet, kot je opredeljen v 1. in 2. točki 1. člena te pogodbe.

Kupec s to pogodbo postane tudi lastnik ustreznega sorazmernega lastniškega deleža na posebnih oziroma splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in napravah ter vseh priključkih, ki oskrbujejo pogodbeni predmet (primeroma: telefonski, električni, komunalni, vodni, ipd.).

Morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno – dogovorjeno površino in dejansko površino pogodbenega predmeta, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

Kupec izjavlja:

- da si je pogodbeni predmet podrobno ogledal ter je preučil vso s pogodbenim predmetom povezano dokumentacijo in relevantna dejstva (izrecno tudi parcelne meje in lastnosti pogodbenega predmeta ter vse ostale okoliščine v zvezi z njim oz. gradnjo pogodbenega predmeta);
- da je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem pogodbenega predmeta in je v zvezi s tem, izrecno tudi glede ugotovitev iz 1. člena te pogodbe ter pravnih posledic nakupa pogodbenega predmeta, pridobil nasvet s svoje strani najetega strokovnjaka;
- da ima pogodbeni predmet vse potrebne in dogovorjene lastnosti ter ustreza nameravani rabi oz. namenu zaradi katerega ga kupec kupuje;
- da se glede na prej navedeno kupec odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno.

Dostop do pogodbenega predmeta je omogočen preko parcel 657 810, 657 811, ki predstavljata lastnino na skupnem delu stavbe 657-1033. V lasti MOMB pa je parcela 657 2104, ki v naravi predstavlja cesto (javno dobro).

3. člen
(Kupnina)

Pogodbeni stranki izjavljata, da poznata tržne razmere, ki zadevajo cene nepremičnin. Glede na prej navedeno sporazumno določata kupnino za pogodbeni predmet na **____,__ EUR (z besedo: _____ __/100 evrov).**

4. člen
(Obdavčitev)

1. VARIANTA (DPN):

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerih so postavljeni ter da je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščen plačila davka na dodano vrednost in zapade plačilu davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2), ki se ga zaveže plačati kupec, skladno s 6. členom ZDPN-2).

2. VARIANTA (obrnjena davčna obveznost v skladu z 76. a členom):

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerih so postavljeni ter da je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščen plačila davka na dodano vrednost.

Pogodbeni stranki se skladno in na podlagi določil 45. člena ZDDV-1 o pravici do izbire pri obdavčitvi transakcij v zvezi z nepremičninami dogovorita, da se bo pri prodaji nepremičnin, navedenih v 1. točki 1. člena, obračunal 22 % DDV.

Glede na zapisano v predhodnem odstavku kupec jamči prodajalcu, da je davčni zavezanec s pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV. Zato pogodbeni stranki ugotovita, da bo vsaka stranka posebej v zvezi s sklenitvijo te pogodbe skladno s 45. členom ZDDV-1 na zahtevo davčnega organa dokazala obstoj pisnega dogovora o obdavčitvi transakcije v zvezi z nepremičnino, sklenjenega za namene prvega odstavka 45. člena ZDDV-1 pred opravljeno dobavo. Stranki se strinjata, da gre za dobavo, kjer se uporabi mehanizem obrnjene davčne obveznosti po 76. a členu ZDDV-1.

Pogodbeni stranki se vsaka zase zavezuje, da, v kolikor ne bi izpolnila svojih obveznosti po tem členu in bi to imelo za posledico, da od prodaje pogodbenega predmeta ne bi bil obračunan DDV in/ali da bi zaradi prodaje pogodbenega predmeta nastala obveznost plačila drugega davka (npr. davka na promet nepremičnin), bo stranka, ki te svoje obveznosti ni izpolnila, sama plačala tak drug davek in bo drugi stranki povrnila vso škodo oz. stroške, ki bi ji zaradi tega nastali.

5. člen
(Ara)

V roku **treh (3) dni** od obojestranskega podpisa te pogodbe je v znamenje, da je ta pogodba sklenjena, kupec dolžan plačati prodajalcu aro v višini 10 % kupnine, to je **____ EUR**, na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 2026-117, namen nakazila »Plačilo are po pogodbi PP-2026-117«, zato se šteje, da je ta pogodba sklenjena, ko je ara dana, sicer se šteje ta pogodba za razdrto.

Ara se ne obrestuje.

Plačana ara se všteje v izpolnitev obveznosti, in sicer se všteje v plačilo kupnine iz 3. člena te pogodbe.

Varščina v višini 10.000,00 EUR (VARIANTA vplačna tudi varščina za dostop do VDR: 11.000,00 EUR), ki je bila vplačana ob oddaji ponudbe kupca v postopku zbiranja ponudb, se všteje v aro, tako da je kupec dolžan plačati v skladu s prvim odstavkom tega člena še znesek v višini _____ EUR.

6. člen
(Plačilo kupnine)

1. VARIANTA (ara, brez kredita):

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini **____ EUR** plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 2026-117, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-2026-117«, in sicer najpozneje v roku **šestdeset (60) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

OSNUTEK

- kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- kupec z nakazilom sredstev s svojega bančnega računa, ki ni odprt pri banki s sedežem v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v **desetih (10) delovnih dneh** od prejema kupnine kupca obvesti, da njegovo izpolnitev šteje za veljavno.

V kolikor prodajalec zavrne izpolnitev plačila kupnine, ki ni v skladu s prejšnjim odstavkom, vrne kupnino plačniku v nadaljnjem roku **treh (3) delovnih dni** in o tem obvesti kupca.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonske zamudne obresti.

Plačilo celotne kupnine (VARIANTA (DPN): in pridobitev potrdila o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe) je pogoj za izročitev notarsko overjenega izvirnika te pogodbe kupcu.

2. VARIANTA (ara, kredit):

Kupec se zavezuje preostanek kupnine v višini **____ EUR** plačati na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic: SI00 2026-117, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP-2026-117«, in sicer najpozneje v roku **šestdeset (60) dni** od dneva podpisa te pogodbe.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- kupec z nakazilom sredstev s svojega bančnega računa, ki ni odprt pri banki s sedežem v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja,
- kupčeva poslovna banka, ki nima sedeža v državah v zvezi s katerimi obstaja visoko in povečano tveganje za pojav pranja denarja ali financiranja terorizma in katerih seznam se nahaja na spletni strani Urada RS za preprečevanje pranja denarja, v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja plačila kupnine.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v **desetih (10) delovnih dneh** od prejema kupnine kupca obvesti, da njegovo izpolnitev šteje za veljavno.

V kolikor prodajalec zavrne izpolnitev plačila kupnine, ki ni v skladu s prejšnjim odstavkom, vrne kupnino plačniku v nadaljnjem roku **tri (3) delovne dni** in o tem obvesti kupca.

Ker se bo kupnina deloma po prodajni pogodbi plačevala s hipotekarnim kreditom Banke, se prodajalec zavezuje overjen izvirnik pogodbe na zahtevo kupca ali hipotekarnega upnika izročiti v deponažo notarju, pri katerem se bo sklepal sporazum o zavarovanju terjatve, najkasneje en (1) dan pred hipotekarnim narokom.

Notar bo predlagal vpis lastninske pravice v imenu kupca kot predlagatelja še pred poplačilom zadnjega dela kupnine, ki bo poplačan iz kredita, nemudoma po tem:

- ko bo notarju predložena kreditna pogodba, iz katere bo razvidno, da je kupcu odobren kredit najmanj v višini še neplačanega dela kupnine in v kateri bo določeno, da bo zadnji še neplačani del kupnine nakazan neposredno na prodajalčev transakcijski račun št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic SI00-2026-117, v roku **enega (1) delovnega dne** po izvedenem hipotekarnem naroku;
- ko bo med kupcem in Banko sklenjen sporazum o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu SPZ za zavarovanje kredita.

OSNUTEK

V kolikor bo kupec del kupnine poplačal z lastnimi sredstvi, del pa s posojilom, se zavezuje o višini lastnih sredstev obvestiti prodajalca najkasneje **pet (5) delovnih dni** pred narokom za nastanek hipoteke in ta lastna sredstva plačati najkasneje **tri (3) delovne dni** pred narokom za nastanek hipoteke.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razvezana po samem zakonu, če kupec kupnine **ne plača** v dogovorjenem roku in če prodajalec po preteku roka nemudoma ne obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih in bi jo prodajalec skladno z 2. odstavkom 104. člena Obligacijskega zakonika ohranil v veljavi ter zahteval njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonske zamudne obresti.

Plačilo are po tej pogodbi (VARIANTA (odmerjen DPN): in pridobitev potrdila o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe) je pogoj za overovitev te pogodbe ter izročitev notarsko overjenega izvirnika te pogodbe v hrambo pri notarju.

Deponiranje mora biti izvedeno tako, da v primeru, da notar do roka, določenega za deponiranje, ne prejme prej navedenih listin, pri njem shranjen notarsko overjen izvirnik te pogodbe vrne deponentu (prodajalcu).

7. člen
(Zemljiškoknjižno dovolilo)

Slovenski državni holding, d.d., Mala ulica 5, 1000 Ljubljana, matična številka: 5727847000, izrecno in nepogojno dovoljuje na nepremičnini z ID znakom:

- del stavbe 657-1033-46 (ID 5593398),

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika:

_____,
_____, __ ____,
matična številka / EMŠO_____,
do celote (1/1). (VARIANTA: **do deleža _ /_).**

8. člen
(Posest)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je pogodbeni predmet v najemu, zato pogodbeni stranki nimata medsebojnega zahtevka glede primopredaje pogodbenega predmeta. Šteje se, da je primopredaja izvedena z dnem plačila preostanka kupnine po tej pogodbi.

Vse funkcionalne stroške za pogodbeni predmet (primeroma, vendar ne izključno stroške elektrike, ogrevanja, plina, telefona, komunalnih storitev, komunalne takse, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in vseh morebitnih ostalih funkcionalnih stroškov), poravnava najemnik, ki sam prejema račune. Najemnik razpolaga s vsemi ključi pogodbenega predmeta in pripadajočih prostorov vključno z vsemi duplikati.

Kupec se zavezuje, da bo od dneva izročitve pogodbenega predmeta v posest dalje:
- nosil vse javne dajatve in druga bremena povezana s pogodbenim predmetom in
- nosil vse rizike, ki izvirajo iz naslova lastništva pogodbenega predmeta.

Kupec se zavezuje najkasneje v **osmih (8) dneh** po izvedeni primopredaji pogodbenega predmeta sporočiti pristojni občini, v kateri pogodbeni predmet leži, spremembo lastništva pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Vsi stroški, navedeni v 3. odstavku tega člena, kakor tudi morebitni stroški, ki bi prodajalcu nastali zaradi opustitve sporočilne dolžnosti kupca iz prejšnjega odstavka tega člena, v celoti bremenijo kupca od dneva primopredaje dalje.

OSNUTEK

9. člen
(Stroški)

Prodajalec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek notarske overitve te pogodbe.

Kupec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- VARIANTA (DPN): strošek davka od prometa nepremičnin skladno s 6. členom ZDPN-2,
- VARIANTA (notarska deponaža pogodbe na željo kupca): strošek deponiranja te pogodbe pri notarju,
- strošek vknjižbe lastninske pravice po tej pogodbi,
- morebitne druge stroške s to pogodbo, ki v tem členu niso posebej opredeljeni (primeroma oz. ne izključno stroški dokončanja in legalizacije pogodbenega predmeta, priklopa na infrastrukturo, parcelacije, čiščenja, odstranjevanja ruševine in ureditve zemljišča).

VARIANTA (odmerjen DPN): Prodajalec se zaveže v zakonskem roku **petnajst (15) dni** od sklenitve te pogodbe pri pristojnemu finančnemu uradu vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin in v zakonskem roku prevzeti odločbo o odmeri davka. Kupec se zavezuje v zakonskem roku odmerjeni davek plačati. Nadalje se prodajalec zaveže, da bo pridobil potrdilo o plačilu odmerjenega davka na izvodu pogodbe in notarsko overil izvod pogodbe.

10. člen
(Odgovornost za izpolnitev pogodbe)

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista pogodbena stranka, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, znesek glede na to, kolikor je posamezna stranka odgovorna, da do izpolnitve ni prišlo.

Ne glede na prejšnji odstavek tega člena se stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev pogodbenega predmeta odgovoren prodajalec in je pogodba razvezana, je kupec upravičen do vračila vseh plačil, ki jih je na podlagi te pogodbe prodajalcu že plačal, vključno s plačanim zneskom are.

Ne glede na 1. odstavek tega člena se stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev pogodbenega predmeta odgovoren kupec, sme prodajalec:

a) zahtevati izpolnitev pogodbe, v kolikor je to mogoče, in povrnitev škode, prejeto aro pa všteti v odškodnino ali jo vrniti kupcu), ali;
b) odstopiti od pogodbe in zadržati prejeto aro.

Nadalje sta pogodbeni stranki sporazumni, da skladno z določili te pogodbe in vsemi samostojnimi dejanji (posegi, spremembami), kupec za vsa pretekla in bodoča vlaganja ob primeru razdrtja ali neveljavnosti te prodajne pogodbe z vsemi pripadajočimi dodatki, nima pravice do nobenih zahtevkov in povračil investicijskih stroškov oz. morebitnih stroškov v zvezi z dokončanjem oz. legalizacijo pogodbenega predmeta.

11. člen
(Zagotovila in jamstva)

Prodajalec jamči kupcu na dan podpisa in na dan učinkovanja (razen če jamstvo navaja drug datum):

(a) da je veljavno ustanovljena družba, ki obstaja po pravu, po katerem je ustanovljena;
(b) da ima ustrezno sposobnost, da sklene to pogodbo in izvršuje pravice in obveznosti po njej;
(c) da so bila izvedena vsa korporacijska dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko prodajalec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
(d) da je dejanski in pravni lastnik pogodbenega predmeta;
(e) da pogodbeni predmet ni bil s strani prodajalca ali njegovega pravnega prednika, v celoti ali delno, zastavljen, odstopljen, ali prenesen na kakršenkoli način in je prost vseh bremen, razen izrecno navedenih v tej pogodbi;

(f) da mu je v procesu prodaje predstavil ter predal vse relevantne ter v danem trenutku prodajalcu znane informacije, ki se nanašajo na pogodbeni predmet ter bi lahko kakorkoli vplivale na legalizacijo, dokončanje gradnje ali ostale bodoče pravno formalne postopke kupca v zvezi z nepremičnino.

Kupec jamči prodajalcu na dan podpisa in na dan učinkovanja:

(a) VARIANTA pravna oseba: da je veljavno ustanovljena družba, ki obstaja po pravu, po katerem je ustanovljena;
(b) da ima ustrezno sposobnost, da sklene to pogodbo in izvršuje pravice in obveznosti po njej;
(c) VARIANTA pravna oseba: da so bila izvedena vsa korporacijska dejanja in interna soglasja, potrebna, da lahko kupec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
(d) da kupec ni prezadolžen, nelikviden ali kako drugače nezmožen poravnavati svoje obveznosti ali insolventen po pravu katerekoli jurisdikcije;
(e) da so kakršnakoli soglasja, odobritve, priglasitve ali druga dejanja katerekoli osebe ali pristojnega organa, ki so ali bi bile lahko potrebne v skladu z izvršitvijo te pogodbe s strani kupca in/ali izvedbo transakcije po tej pogodbi, pridobljena oziroma izvršena;
(f) da ni v teku kakršenkoli postopek ali preiskava (in da po najboljšem vedenju kupca takšen postopek ali preiskava nista zagrožena) pred kakršnimkoli sodiščem, upravnim organom, tribunalom ali drugim organom ali agencijo, v katerem bi se zatrjevala neveljavnost te pogodbe ali bi se skušalo preprečiti sklenitev te pogodbe;
(g) VARIANTA pravna oseba: da izvrševanje te pogodbe in izvrševanje pravic ter izpolnjevanje obveznosti kupca po tej pogodbi ne bo imelo za posledico kakršnekoli kršitve kupčevih notranjih aktov in drugih zakonov ali predpisov, ki urejajo delovanje kupca;
(h) da ima finančna sredstva (VARIANTA: kredit: zagotovljen vir financiranja), da lahko izpolni svoje obveznosti po tej pogodbi;
(i) da je končni kupec pogodbenega predmeta.

VARIANTA pravna oseba: Kupec jamči prodajalcu, da ne spada med gospodarske družbe, samostojne podjetnike posameznike ali druge poslovne subjekte iz javnega ali zasebnega sektorja:
a) v katerem je član uprave SDH ali prokurist SDH:
- zakoniti zastopnik, član organa vodenja ali nadzora ali prokurist,
- nosilec podjema ali
- ima sam več kot 5 % delež v osnovnem kapital;

b) v katerem je član nadzornega sveta SDH nosilec podjema ali ima sam več kot 5 % delež v osnovnem kapitalu.

V primeru naklepne kršitve ali kršitve iz velike malomarnosti katere koli izmed alinej prejšnjega odstavka in brez soglasja nadzornega sveta SDH, je ta pogodba nična.

VARIANTA fizična oseba: Kupec jamči prodajalcu, da ne spada med ožje družinske člane člana uprave SDH, prokurista SDH ali člana nadzornega sveta SDH, osebe zaposlene v SDH.

V primeru naklepne kršitve ali kršitve iz velike malomarnosti določbe prejšnjega odstavka in brez soglasja nadzornega sveta SDH, je ta pogodba nična.

12. člen
»Top up« določilo

Če bo kupec v roku **šestih (6) mesecev** od dneva podpisa, za pogodbeni predmet ali le za njegov del sklenil kupoprodajno pogodbo po višji ceni od cene, določene za pogodbeni predmet s to pogodbo, potem se kupec zavezuje prodajalcu v roku petnajstih (15) dni od sklenitve kupoprodajne pogodbe doplačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe.

Poleg tega se kupec zavezuje, da bo v vsako kupoprodajno pogodbo, ki bi jo sklenil v **šestih (6) mesecih** od dneva podpisa te pogodbe in se z njo zavezal za prodajo dela ali celote pogodbenega predmeta novemu kupcu (ne glede na to, ali bo cena, določena v nadaljnji kupoprodajni pogodbi, enaka, višja ali nižja od cene po tej pogodbi), vključil določilo, ki bo prodajalcu zagotovilo, da se bo tudi kasnejši pridobitelj pogodbenega predmeta zavezal prodajalcu plačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe kot navedeno v zgornji tabeli v primeru, da sam ali njegovi kupci ali kupci teh kupcev znotraj šest mesečnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe za pogodbeni predmet izvedejo kakršnokoli dejanje iz prvega odstavka tega člena.

Če kupec obveznosti iz prejšnjega odstavka tega člena ne bo izpolnil, je sam dolžan prodajalcu plačati razliko v ceni med višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe in ceno po tej pogodbi.

Določila tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru več nadaljnjih prodaj po vsakič višji ceni znotraj šest (6) mesečnega obdobja po dnevu podpisa te pogodbe.

Kupec je dolžan v **petnajstih (15) dneh** po izteku šestih mesecev od dneva podpisa te pogodbe obvestiti prodajalca ali je oz. ni v obdobju šestih mesecev od dneva podpisa te pogodbe sklenil kupoprodajno pogodbo za pogodbeni predmet z novim kupcem, v primeru sklenitve nove kupoprodajne pogodbe pa tudi o datumu njene sklenitve in višini kupnine.

V primeru kršitve dolžnosti obveščanja iz prejšnjega odstavka tega člena, je kupec dolžan plačati prodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % celotne kupnine po tej pogodbi. Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku petnajstih (15) dni od dneva, ko kupec prejme obrazloženo zahtevo prodajalca.

Vsa določila iz tega člena, ki se nanašajo na prodajno pogodbo, se smiselno uporabljajo tudi za kakšno drugo pogodbo s podobnim učinkom.

13. člen
(Protikorupcijska klavzula)

Če pri pripravi in/ali sklepanju predmetne pogodbe kdo v imenu ali na račun ene pogodbene stranke predstavniku ali posredniku druge pogodbene stranke obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je pogodbeni stranki povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku pogodbene stranke, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku,

je pogodba nična.

14. člen
(Preprečevanje pranja denarja)

Pogodbeni stranki se zavezujeta poslovati skladno z veljavnimi predpisi o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma. Kupec nadalje izrecno jamči za zakonit izvor denarja, blaga in drugih predmetov, ki so predmet transakcij v okviru njegovih finančnih in poslovnih aktivnosti.

15. člen
(Zaupnost podatkov)

Vse podatke iz te pogodbe, vključno z vsemi posrednimi in neposrednimi pisnimi in ustnimi podatki, kot tudi vse oblike elektronsko posredovanih ali shranjenih podatkov, njihovih kopij ali dvojnikov, in vsa pisna in ustna, posredna in neposredna dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezana s sklenitvijo in z izpolnjevanjem te pogodbe, bosta pogodbeni stranki varovali kot strogo zaupne in kot poslovno skrivnost. Prav tako bosta pogodbeni stranki zagotovili, da ti podatki in ta dejanja, okoliščine in dejstva ne bodo na voljo tretjim osebam, ki niso stranke te pogodbe, brez predhodne pisne privolitve. To velja tudi za vse morebitne singularne in univerzalne pravne naslednike katerekoli pogodbene stranke.

OSNUTEK

Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko pogodbeni stranki razkrijeta podatke iz te pogodbe in dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezani s sklenitvijo in z izpolnjevanjem te pogodbe,

(a) če jih je potrebno razkriti skladno z vsakokrat veljavno zakonodajo, skladno z zahtevo sodišča ali oblastvenih organov;
(b) če so javno znani, razen če je to posledica kršitve pogodbe;
(c) če je to dogovorjeno s pogodbo;
(d) če se razkrijejo v sodnih postopkih, ki izvirajo iz ali so v zvezi s pogodbo ali z izpolnjevanjem obveznosti po pogodbi; in/ali
(e) svojim revizorjem, zaposlenim ter pravnim in drugim strokovnim svetovalcem,

pri čemer mora kupec pred njihovim razkritjem o tem nemudoma takoj pisno obvestiti prodajalca.

VARIANTA (kredit): Določbi 1. in 2. odstavka tega člena pogodbe ne veljata za Banko, pri kateri kupec pridobiva kreditna sredstva za plačilo kupnine po tej pogodbi.

16. člen
VARIANTA (fizične osebe): (Upravljanje z osebnimi podatki)

Kupec je izrecno seznanjen, da bo prodajalec kot upravljalec podatkov kupčeve osebne podatke (ime, priimek, številka osebne izkaznice ali potnega lista, naslov, EMŠO, davčna številka, številka transakcijskega računa (v nadaljevanju: Osebni Podatki)), pridobljene na podlagi te pogodbe, uporabljal in obdeloval 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 dosego namena, zaradi katerega se bodo obdelovali, vendar največ 10 let po prenehanju poslovnega razmerja, na katerega se dokumentacija nanaša. Po izpolnitvi namena obdelave bo prodajalec Osebne Podatke izbrisal, uničil ali anonimiziral.

Uporabniki podatkov pri prodajalcu so zaposleni v skladu z njihovimi pooblastili in interno ureditvijo v SDH na področju varstva osebnih podatkov.

Kupec ima pravico zahtevati dostop do Osebnih Podatkov, popravek, dopolnitve, prenos (v kolikor je tehnično izvedljivo), omejitev obdelave ali izbris Osebnih Podatkov, pod pogoji določenimi s Splošno uredbo o varstvu podatkov št. 2016/679 z 27. 4. 2016 in skladno z relevantno zakonodajo. Podrobna pojasnila o načinu uveljavljanja pravic posameznika na področju varstva osebnih podatkov so objavljena na spletnih straneh SDH. Kupec ima pravico tudi do vložitve pritožbe pri nadzornem organu, tj. Informacijskem pooblaščencu Republike Slovenije, na naslovu Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, Slovenija, telefonska številka: 00 386 (0)1 230 97 30, elektronski naslov: gp.ip@ip-rs.si.

Pooblaščena oseba za varstvo osebnih podatkov pri prodajalcu je dosegljiva na elektronskem naslovu: dpo@sdh.si.

17. člen
(Obveščanje)

Pogodbeni stranki se zavezujeta o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

18. člen
(Končne določbe)

VARIANTA (brez kredita): Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na pogodbenem predmetu lahko sestavi in vloži na sodišče katerakoli pogodbena stranka, zaveže pa se to storiti kupec na svoje stroške.

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani, razen če je za posamezno vrsto spora predpisana izključna pristojnost drugega sodišča. Morebitne spremembe te pogodbe bosta pogodbeni stranki dogovorili s pisnim dodatkom k tej pogodbi.

Če bi bila ali bi postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbena določila. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližja namenu in cilju te pogodbe in volji pogodbenih strank.

Tudi po izpolnitvi obveznosti iz te pogodbe še naprej veljajo obveznosti glede varovanja zaupnosti, protikorupcijska klavzula ter druga pravila obligacijskega prava, ki po svoji naravi preživijo izpolnitev pogodbe.

19. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki ko je izpolnjen pogoj iz 1. odstavka 5. člena te pogodbe.

1. VARIANTA (DPN, brez kredita):

Ta pogodba je podpisana v štirih (4) izvodih, od katerih prodajalec prejme tri (3) izvoda (eden je za prodajalca, dva (2) za potrebe davčne odmere), kupec pa enega (1), po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa prodajalec (VARIANTA notarska deponaža: notar) v skladu z določbami 5. / 6. člena te pogodbe izroči kupcu notarsko overjeni izvod te pogodbe, z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom.

2. VARIANTA (DPN, kredit):

Ta pogodba je podpisana v petih (5) izvodih, od katerih prodajalec prejme tri (3) izvoda (eden je za prodajalca, dva (2) za potrebe davčne odmere), kupec pa dva (2) (eden (1) je za kupca, drugi za banko kreditodajalko), po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa prodajalec v skladu z določbami 5. / 6. člena te pogodbe izroči notarju notarsko overjeni izvod te pogodbe, z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom.

3. VARIANTA (DDV, brez kredita):

Ta pogodba je podpisana v treh (3) izvodih, od katerih prodajalec prejme dva (2) izvoda, kupec pa enega (1), po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa prodajalec (VARIANTA (notarska deponaža): notar) v skladu z določbami 5. / 6. člena te pogodbe izroči kupcu notarsko overjeni izvod te pogodbe, z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom.

4. VARIANTA (DDV, kredit):

Ta pogodba je podpisana v štirih (4) izvodih, od katerih prodajalec prejme (2) izvoda, kupec pa dva (2) (eden (1) je za kupca, drugi za banko kreditodajalko), po izpolnitvi s to pogodbo dogovorjenih pogojev pa prodajalec v skladu z določbami 5. / 6. člena te pogodbe izroči notarju notarsko overjeni izvod te pogodbe, z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom.

V _____, _____

Kupec:

_____

V Ljubljani, _____

Prodajalec:

Slovenski državni holding, d.d.
Janez Tomšič
član uprave

Branko Bračko
predsednik uprave

OSNUTEK