

# PRODAJNA PREDPOGODBA

PP-\_\_-2019-\_\_

dogovorjena in sklenjena med

**prodajalcem:** Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.,  
Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana,  
ki jo zastopa glavni izvršni direktor Matej Pirc  
matična številka: 6339620000, ID št. za DDV: SI 41251482

in

**kupcem:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
ki jo zastopa \_\_\_\_\_  
matična številka: \_\_\_\_\_, davčna številka/ ID št. za DDV: \_\_\_\_\_,  
številka transakcijskega računa: \_\_\_\_\_, odprt pri banki \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_  
(Potrjen bančni račun).

Prodajalec in kupec skupaj za namene te pogodbe nastopata pod nazivom »**Pogodbeni stranki**«, vsaka posamično pa kot »**Pogodbena stranka**«.

Pogodbeni stranki se na podlagi 19. člena Obligacijskega in pogodbenega zakonika dogovorita, kot sledi:

## 1. člen (Ugotovitvene določbe)

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotovita:

1. da je prodajalec lastnik nepremičnin z ID oznakami:

- Zemljišče s katastrsko številko 68134.8600.1401 (šest, osem, ena, tri, štiri, pika, osem, šest, nič, nič, pika, ena, štiri, nič, ena) v izmeri 47 230 (sedeminštirideset tisoč dvesto trideset) kvadratnih metrov** po podatkih CCCR mesta Sofija, potrjenih z Odločbo št. PD-18-61 / 27.09.2010 Izvršnega direktorja GCCA, zadnjič dopolnjeno z Odločbo št. KD-14-22-202 / 11.02.2013 načelnika SGKK- Sofija, naslov: Mesto Sofia, regija »Kremikovtzi«, okrožje »Vrazhdebna«, območje »Novoto livade«, s stalno rabo kot urbano območje, namenska raba »Drugovrstna proizvodnja, skladišče«, stara ID številka: 68134.8600.115, 68134.8600.112, 68134.8600.95, 68134.8600.116, 68134.8600.111, 68134.8600.114, 68134.8600.113, 68134.8600.93, 68134.8600.97, 68134.8600.96, 68134.8600.94, številka zemljišča v prejšnjem načrtu - okrožje 23 (triindvajset), zemljišče II (dva), z mejaši: zemljišča z identifikacijskimi številkami: 68134.8600.1396, 68134.8600.1397, 68134.8600.1398, 68134.8600.92, 68134.8600.1400, 68134.8600.1340, 68134.8600.1394, 68134.8600.1343, 68134.8600.1395, pri čemer je to zemljišče identično z Reguliranim zemljiščem II-120077, 120078, 120080, 120081, 120082, 120083, 120095, 120096, 120097, 120106, 120107, 120108, 120110, 120111, 120113, 120114, 120115, 120116, »Za proizvodnjo in javne storitve« v Okrožju 23 (triindvajset), območje "Goliamata Lokva - komercialni park - Sofija" v izmeri 47.238 (sedeminštirideset tisoč dvesto osemtrideset) kvadratnih metrov;
- Zemljišče s katastrsko številko 68134.8600.1405 (šest, osem, ena, tri, štiri, pika, osem, šest, nič, nič, pika, ena, štiri, nič, pet) v izmeri 38 173 (osemintrideset tisoč sto triinsedemdeset) kvadratnih metrov** po podatkih CCCR mesta Sofija, potrjenih z Odločbo št. PD-18-61 / 27.09.2010 Izvršnega direktorja GCCA, zadnjič dopolnjeno z Odločbo št. KD-14-22-202 / 11.02.2013 načelnika SGKK- Sofija, naslov: Mesto Sofia, regija »Kremikovtzi«, okrožje »Vrazhdebna« št. 491 (štiristo enaindevetdeset), območje »Novoto livade«, s stalno rabo kot urbano območje, namenska raba »Drugovrstna proizvodnja, skladišče«, stara ID številka: 68134.8600.125, 68134.8600.131, 68134.8600.132, 68134.8600.126, 68134.8600.127, 68134.8600.133, 68134.8600.145, 68134.8600.129, 68134.8600.128, parcelna številka v prejšnjem načrtu - okrožje

22 (dvaindvajset), parcela VIII (osem), z mejaši: parcele z identifikacijskimi številkami: 68134.8600.1410, 68134.8600.1404, 68134.8600.124, 68134.8600.1406, 68134.8600.1407, 68134.8600.1342, 68134.8600.1340, pri čemer je to zemljišče identično z Reguliranim zemljiščem VIII - 371 120 126, 120 127, 120 128, 120 129, 120 130, 120 131, 120 132, 120 133, 120 145 »Za proizvodnjo in javne storitve«, okrožje 22 (dvaindvajset), »Goliamata Lokva« - komercialni park - »Sofija«, v izmeri 38.179 (osemintrideset tisoč stodevetinsedemdeset) kvadratnih metrov;

3. **Zemljišče s katastrsko številko 68134.8600.1407 (šest, osem, ena, tri, štiri, pika, osem, šest, nič, nič, pika, ena, štiri, nič, sedem) v izmeri 44 535 (štiriinštirideset tisoč petsto petintrideset) kvadratnih metrov** po podatkih CCCR mesta Sofija, potrjenih z Odločbo št. PД-18-61 / 27.09.2010 Izvršnega direktorja GCCA, zadnjič dopolnjeno z Odločbo št. КД-14-22-202 / 11.02.2013 načelnika SGKK- Sofija, naslov: Mesto Sofia, regija »Kremikovtzi«, okrožje »Vrazhdebna« št. 491 (štiristo enaindevetdeset), območje »Novoto livade«, s stalno rabo kot urbano območje, namenska raba »Drugovrstna proizvodnja, skladišče", stara ID številka: 68134.8600.141, 68134.8600.149, 68134.8600.134, 68134.8600.140, 68134.8600.148, 68134.8600.138, 68134.8600.143, 68134.8600.143, 68134.8600.143, 68134.8600.135, 68134.8600.144, 68134.8600.142, 68134.8600.139, 68134.8600.147, 68134.8600.137, 68134.8600.136, parcelna številka v prejšnjem načrtu - okrožje 22 (dvaindvajset), parcela VIII (osem), parcela I (ena), z mejaši: parcele z identifikacijskimi številkami: 68134.8600.1410, 68134.8600.1406, 68134.8600.1409, 68134.8600.1408, 68134.8600.1342, 68134.8600.1405, pri čemer je to zemljišče identično z Reguliranim zemljiščem I - 120071, 120072, 120098, 120103, 120110, 120134, 120134, 120134, 120134, 120134, 120134, 120136, 120137, 120138, 120140, 120141, 120142, 120143, 120144, 120147, 120148, »Za proizvodnjo in javne storitve«, okrožje 22 (dvaindvajset), »Velika Lokva" - komercialni park - »Sofija«, v izmeri 44 544 (štiriinštirideset tisoč petsto štiriinštirideset) kvadratnih metrov;

4. **Zemljišče s katastrsko številko 68134.8600.1338 (šest, osem, ena, tri, štiri, pika, osem, šest, nič, nič, pika, ena, tri, tri, osem) v izmeri 34 913 (štiriintrideset tisoč devetsto trinajst) kvadratnih metrov** po podatkih CCCR mesta Sofija, potrjenih z Odločbo št. PД-18-61 / 27.09.2010 Izvršnega direktorja GCCA, zadnjič dopolnjeno z Odločbo št. КД-14-22-202 / 11.02.2013 načelnika SGKK- Sofija, naslov: Mesto Sofia, regija »Kremikovtzi«, okrožje »Vrazhdebna«, s stalno rabo kot urbano območje, namenska raba »Drugovrstna proizvodnja, skladišče", stara ID številka: 68134.8600.100, 68134.8600.99, 68134.8600.103, 68134.8600.104, 68134.8600.101, 68134.8600.102, parcelna številka v prejšnjem načrtu - okrožje 13 (trinajst), parcela VI (šest), z mejaši: parcele z identifikacijskimi številkami: 68134.8600.1335, 68134.8600.1343, 68134.8600.1337, 68134.8600.1340, 68134.8600.1339, 68134.8600.1330, 68134.8600.1333, 68134.8600.1334, pri čemer je to zemljišče identično z Reguliranim zemljiščem VI - 94017, 120065, 120068, 120069, 120075, 120076, 120100, 120101, 120105, 120109, 120112, 120142 - »Za proizvodnjo in javne storitve«, okrožje 13 (trinajst), »Goliamata Lokva« - komercialni park - »Sofija«, v izmeri 34.919 (štiriintrideset tisoč devetsto devetnajst) kvadratnih metrov;

5. **Zemljišče s katastrsko številko 68134.8423.308 (šest, osem, ena, tri, štiri, pika, osem, štiri, dva, tri, pika, tri, nič, osem) v izmeri 6 469 (šest tisoč štiristo devetinšestdeset) kvadratnih metrov** po podatkih CCCR mesta Sofija, potrjenih z Odločbo št. PД-18-61 / 27.09.2010 Izvršnega direktorja GCCA, zadnjič dopolnjeno z Odločbo št. КД-14-22-202 / 11.02.2013 načelnika SGKK- Sofija, naslov: Mesto Sofia, regija »Kremikovtzi«, Chelopechene, s stalno rabo kot urbano območje, namenska raba »Drugovrstna proizvodnja, skladišče", stara ID številka: 68134.8601.1, številka prejšnjega načrta - okrožje 11 (enajst), parcela VIII-120 102, 120 103, z mejaši: parcele z identifikacijskimi številkami: 68134.8600.1339, 68134.8423.309, 68134.8423.307, 68134.8423.301, pri čemer je to zemljišče identično z Reguliranim zemljiščem VIII - 120102, 120103 - »Za proizvodnjo in javne storitve«, Okrožje 11 (enajst), »Goliamata Lokva - komercialni park - Sofija« v izmeri 6 469 (šest tisoč štiristo devetinšestdeset) kvadratnih metrov;

6. **Zemljišče s katastrsko številko 68134.8600.1330 (šest, osem, ena, tri, štiri, pika, osem, šest, nič, nič, pika, ena, tri, tri, nič) v izmeri 2 216 (dva tisoč dvesto šestnajst) kvadratnih metrov** po podatkih CCCR mesta Sofija, potrjenih z Odločbo št. PД-18-61 / 27.09.2010 Izvršnega direktorja GCCA, zadnjič dopolnjeno z Odločbo št. КД-14-22-202 / 11.02.2013 načelnika SGKK- Sofija, naslov: Mesto Sofia, regija »Kremikovtzi«, okrožje »Vrazhdebna«, območje »Novoto livade«, s stalno rabo kot urbano območje, namenska raba »Drugovrstna proizvodnja, skladišče", stara ID številka: 68134.8600.106, številka prejšnjega načrta - okrožje 13 (enajst), parcela V-120074 (regulirano zemljišče pet za sto dvajset tisoč štiriinšedemdeset), z mejaši: parcele z identifikacijskimi številkami: 68134.8600.1333, 68134.8600.1338, 68134.8600.1339, 68134.8600.1329, 68134.8600.1331, pri čemer je to zemljišče identično z Reguliranim zemljiščem V - 120074 (regulirano zemljišče pet za zemljišče sto dvajset tisoč štiriinšedemdeset) - »Za proizvodnjo in javne storitve«,

okrožje 13 (trinajst) , »Goliamata Lokva - komercialni park - Sofija«, v izmeri 2 216 (dvatisoč dvesto šestnajst) kvadratnih metrov;

**7. Zemljišče s katastrsko številko 68134.8600.1329 (šest, osem, ena, tri, štiri, pika, osem, šest, nič, nič, pika, ena, tri, dva, devet) v izmeri 1 418 (tisoč štiristo osemnajst) kvadratnih metrov** po podatkih CCCR mesta Sofija, potrjenih z Odločbo št. PД-18-61 / 27.09.2010 Izvršnega direktorja GCCA, zadnjič dopolnjeno z Odločbo št. KД-14-22-202 / 11.02.2013 načelnika SGKK- Sofija, naslov: Mesto Sofia, regija »Kremikovtzi«, okrožje »Vrazhdebna«, območje »Novoto livade«, s stalno rabo kot urbano območje, namenska raba »Drugovrstna proizvodnja, skladišče", stara ID številka: 68134.8600.106, 68134.8600.105, številka prejšnjega načrta - okrožje 13 (enajst), parcela IV-120.139 (regularano zemljišče štiri za stodvajset tisoč stodevetintrideset), z mejaši: parcele z identifikacijskimi številkami: 68134.8600.1331, 68134.8600.1330, 68134.8600.1339, 68134.8600.1328, pri čemer je to zemljišče identično z Reguliranim zemljiščem IV-120139 (regularano zemljišče štiri za zemljišče stodvajset tisoč stodevetintrideset) - »Za proizvodnjo in javne storitve«, okrožje 13 (trinajst) , »Velika Lokva - komercialni park - Sofija«, v izmeri 1 418 (tisoč štiristo osemnajst) kvadratnih metrov;

(v nadaljevanju pogodbeni predmet);

2. da na dan sklenitve te pogodbe pri pogodbenemu predmetu ni vpisanih plomb oz. s pogodbenim predmetom ni povezana nobena zemljiškknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno;
3. da kupec kupuje pogodbeni predmet kot končni / vmesni kupec;
4. da je pogodbeni predmet obremenjen s hipoteko **Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d.** v skladu s seznamom hipotek v Prilogi 1. Prodajalec bo zagotovil izbris z izdajo izbrisne pobotnice takoj po podpisu te pogodbe in vložitev predloga za izbris v zemljiški knjigi. V breme pogodbenega predmeta so vloženi tudi predlogi začasne odredbe, kot je navedeno v Prilogi 1. Pogodbeni stranki sta soglasni, da prodajalec ni dolžan poskrbeti za umik predlogov začasne odredbe izbris vpisov iz zemljiške knjige, saj na kupca nimajo negativnega učinka ter varujejo njegove pravice in interese v smislu 3. točke Razlagalne odločbe št. 1/2015 Sveta civilnega in gospodarskega oddelka Bolgarskega vrhovnega kasacijskega sodišča;
5. da je prodajalec postal lastnik pogodbenega predmeta na podlagi Sklepa o prenosu, ki ga je dne 10. 07. 2018 izdalo Mestno sodišče v Sofiji v zadevi pod opravilno številko 5829/2015, vpisano v zemljiško knjigo pod št. 62404/21.09.2018, akt. št. 35, zvezek LXLIII, zadeva 44769/2018;
6. da je pogodbeni predmet, razen tega, kar je navedeno v 4. točki tega člena, prost vseh drugih bremen;
7. da je bil kupec kot najugodnejši ponudnik izbran na javnem razpisu zbiranja (ne) zavezujočih ponudb / dražbi / e-dražbi, za nakup \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_.2019 (v nadaljevanju »zbiranje ponudb / dražba / e-dražba«);
8. da je namenska raba pogodbenega predmeta kmetijska;
9. da si je kupec ob prisotnosti predstavnika prodajalca/ nepremičninskega posrednika pogodbeni predmet ogledal pred sklenitvijo te prodajne predpogodbe.

## 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.

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 pogodbenega predmeta - morebiti potrebno parcelacijo in označitev mej z mejniki v naravi uredi kupec na lastne stroške; širina dostopa po javni poti do pogodbenega predmeta – ožina na delu dostopa in druge lastnosti pogodbenega predmeta ter vse ostale okoliščine v zvezi z njim);

- 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 je preveril na ustreznih institucijah vse pogoje in omejitve v zvezi z gradnjo na pogodbenem predmetu;
- da ima pogodbeni predmet vse potrebne in dogovorjene lastnosti ter ustreza nameravani rabi oz. namenu zaradi katerega ga kupec kupuje;
- da se 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.

### 3. člen (Kupnina)

Pogodbeni stranki izjavljata, da poznata tržne razmere, ki zadevajo cene nepremičnin. Glede na prej navedeno sporazumno določata kupnino za pogodbi predmet na \_\_\_\_\_ EUR, pri čemer se od dela kupnine v višini \_\_\_\_\_ EUR plača DDV po stopnji 20% v višini \_\_\_\_\_ EUR, kar vse skupaj znaša \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_/100 evrov).

### 4. člen (Obdavčitev)

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavljajo Regulirana zemljišča in skladno s 45. členom Zakona o davku na dodano vrednost se na kupnino obračuna 20% DDV.

### 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, ki predstavlja polog po 93. členu Obligacijskega in pogodbenega zakonika, to je \_\_\_\_\_ EUR, na transakcijski račun prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banka Slovenija d.d., sklic: SI00 \_\_\_\_-2019-\_\_\_\_, namen nakazila: »Plačilo are po pogodbi PP/\_\_/2019/\_\_\_\_«, 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.

### 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 \_\_\_\_-2019-\_\_\_\_, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP/\_\_/2019/\_\_\_\_«, in sicer najpozneje do \_\_\_\_./\_\_\_\_./\_\_\_\_/v roku **60 dni** od podpisa te pogodbe.

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- **VARIANTA 1 (Potrjeni TRR):** kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- **VARIANTA 2 (Drugi kupčev TRR):** 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) 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) 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 ni plačana v dogovorjenih rokih in če prodajalec odloči, da želi ohraniti veljavnost pogodbe, lahko prodajalec zahteva, da sodišče trenutno prodajno predpogodbo razglasi za končno na podlagi 3. odstavka 19. člena Obligacijskega in pogodbenega zakonika, pri čemer je prodajalec upravičen do prejema celotnega zneska kupnine, skupaj z zakonskimi obrestmi.

Plačilo celotne kupnine je predpogoj za sklenitev končne prodajne pogodbe v skladu s 7. členom.

## 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 \_\_\_\_-2019-\_\_\_\_, namen nakazila »Plačilo kupnine po pogodbi PP/\_\_\_\_/2019/\_\_\_\_«, skladno s pogoji in roki iz tega člena:

Plačilo preostanka kupnine lahko veljavno izpolni zgolj:

- **VARIANTA 1 (Potrjeni TRR):** kupec z nakazilom sredstev s Potrjenega bančnega računa,
- **VARIANTA 2 (Drugi kupčev TRR):** 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,
- **VARIANTA 3 (kredit pri banki):** 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. Del kupnine v znesku ..... EUR bo kupec plačal prodajalcu z bančnim posojilom kupčeve banke upnice, tj. .... (Banka). Kupec mora prodajalcu najmanj dva dni pred podpisom končne prodajne pogodbe izročiti garancijsko pismo Banke, iz katerega je razvidno, da je Banka kupcu odobrila posojilo najmanj v višini neporavnane zneska kupnine, navedeno pa mora biti tudi, da bo preostanek kupnine v višini \_\_\_\_\_ EUR nakazan neposredno na prodajalčev transakcijski račun št. SI56 2900 0005 1319 162, odprt pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic SI00 \_\_\_\_-2019-\_\_\_\_, in sicer v roku 3 dni potem, ko Banki prodajalec izroči izvornik končne prodajne pogodbe o prodaji Pogodbenega predmeta, sklenjene v obliki notarskega zapisa, ter potrdilo iz zemljiške knjige o bremenih, iz katerega je razvidno, da je Banka vpisana kot hipotekarna upnica na 1. mestu, ter da na pogodbenemu predmetu ni nobenih drugih bremen razen bremen, ki se ustanovijo po vpisu notarskega zapisa v zemljiško knjigo, ter bremen, navedenih v Prilogi 1. Potrdilo mora biti izdano za obdobje najmanj 10 let pred datumom notarskega zapisa.

Prodajalec ima pravico, da v primeru, ko kupec ni izpolnil obveznosti kot je določeno v prejšnjem odstavku, v desetih (10) 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) dni in o tem obvesti kupca.

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 sklenitev končne prodajne pogodbe in ta lastna sredstva plačati najkasneje tri (3) delovne dni pred narokom za sklenitev končne prodajne pogodbe.

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 ni plačana v dogovorjenih rokih in če prodajalec odloči, da želi ohraniti veljavnost pogodbe, lahko prodajalec zahteva, da sodišče trenutno prodajno predpogodbo razglasi za končno na podlagi 3. odstavka 19. člena Obligacijskega in pogodbenega zakonika, pri čemer je prodajalec upravičen do prejema celotnega zneska kupnine, skupaj z zakonskimi obrestmi.

## 7. člen (Končna prodajna pogodba)

Pogodbeni stranki sta dolžni podpisati končno prodajno pogodbo za pogodbeni predmet v obliki notarskega zapisa, in sicer najpozneje do \_\_\_\_\_.

Pogodbeni stranki soglašata, da se bosta na dan, naveden v 1. točki 7. Člena te pogodbe, ob 11.00 uri, zglasili v notarskem uradu notarja Yuliana Komsalova, 72 Vitosha Blvd, 2. nadstropje, enota 6, Sofija, in bosta ustrezno pripravljene za izpolnitev medsebojnih obveznosti po tej pogodbi in ustrezno sklenitev končne pogodbe v obliki notarskega zapisa.

Vsaka pogodbeni stranka si pridržuje pravico zahtevati, da se ta prodajna predpogodba razglasi za končno v skladu s 3. odstavkom 19. člena Obligacijskega in pogodbenega zakonika.

Če kupec ne izpolni katere koli od svojih obveznosti iz tega člena lahko prodajalec odkloni podpis končne prodajne pogodbe, dokler se ustrezne obveznosti ne izpolnijo, lahko pa tudi enostransko odpove prodajno predpogodbo na podlagi 87. člena Obligacijskega in pogodbenega zakonika, ne da bi pri tem kupcu omogočil dodatni rok za izpolnitev njegovih obveznosti.

## 8. člen (Posest)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da prodajalec izroči pogodbeni predmet kupcu v posest v petnajstih (15) dneh po podpisu končne prodajne pogodbe in veljavno izpolnjenemu plačilu celotne kupnine. Primopredaja bo opravljena na način, da bosta predstavnika pogodbenih strank sklenila primopredajni zapisnik.

Kupec se zavezuje da bo od dneva izročitve pogodbenega predmeta v posest dalje:

- nosil vse funkcionalne stroške za pogodbeni predmet (primeroma, vendar ne izključno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča) in
- nosil vse javne dajatve in druga bremena povezana s pogodbenim predmetom in
- vse rizike, ki izvirajo iz naslova lastništva pogodbenega predmeta.

Kupec nosi vse stroške povezane s spremembo imena pri pravnih oz. fizičnih osebah, ki izstavljajo račune za funkcionalne stroške, povezane s pogodbenim predmetom.

Kupec se zavezuje najkasneje v 30 dneh po opravljeni primopredaji pogodbenega predmeta in podpisu primopredajnega zapisnika iz 1. odstavka tega člena sporočiti pristojni občini, v kateri pogodbeni predmet leži, spremembo lastništva pogodbenega predmeta, ki vpliva na odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

## 9. člen (Stroški)

Prodajalec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek notarske overitve te pogodbe.

Kupec se zavezuje plačati naslednje stroške v zvezi s to pogodbo:

- **VARIANTA (nepremičninski davek)**: vse stroške sklenitve končne prodajne pogodbe: stroške notarja, občinske dajatve in stroške vpisa v zemljiško knjigo,
- **VARIANTA (vpisana bremena)**: strošek vknjižbe izbrisa zastavnih pravic in drugih bremen,
- 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).

## 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 pogodbeni 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, je kupec upravičen do vračila vseh plačil, ki jih je na podlagi te pogodbe prodajalcu že plačal

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.

Kupec jamči prodajalcu na dan podpisa in na dan učinkovanja:

- (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 kupec sklene to pogodbo in izvršuje obveznosti po njej;
- (d) da kupec ni prezadolžen, nelikviden ali kako drugače nezmožen poravnati 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 kakršnokoli 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) 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 / zagotovljen vir financiranja, da lahko izpolni svoje obveznosti po tej pogodbi;
- (i) da je končni kupec pogodbenega predmeta / da ni končni kupec pogodbenega predmeta, ker je končni kupec družba \_\_\_\_\_ s poslovnim naslovom \_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, davčna številka \_\_\_\_\_.

Kupec jamči prodajalcu, da kupec / končni kupec iz (i) alineje drugega odstavka tega člena pogodbe ne spada med pravne ali fizične osebe, naštetih spodaj:

- osebo, ki se v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, šteje za osebo, povezano z družbo \_\_\_\_\_ / družbo \_\_\_\_\_ - v stečaju (v nadaljevanju: »dolžnik«) / dolžnikom, pri čemer izraz dolžnik predstavlja subjekta, do katerega je imel prodajalec zavarovano terjatev in sicer v obdobju pred prodajalčevo pridobitvijo lastninske pravice na pogodbenem predmetu, v skladu z določbami ZUKSB (v nadaljevanju: »dolžnik«);

- družbenika dolžnika, čigar delež v kapitalu dolžnika je večji od 5 %, razen če je pridobitelj pogodbenega predmeta Republika Slovenija, Slovenski državni holding ali Kapitalska družba d.d.;
- pravno osebo, v kapitalu katere ima oseba iz prejšnjih alinej delež oziroma katere član posloводства ali prokurist je oseba, ki je bila član posloводства ali prokurist dolžnika v obdobju treh let pred nastankom zavarovane terjatve do dolžnika (v nadaljevanju »Terjatev«), razen če gre za osebo, ki je z osebo iz prve ali druge alineje tega odstavka povezana tako, da je Republika Slovenija obvladujoča družba po zakonu, ki ureja prevzeme;
- fizično osebo, ki je z družbenikom dolžnika v razmerju ožje povezane osebe, kot jo določa zakon, ki ureja postopke zaradi insolventnosti, in temu družbeniku pripada večina deležev dolžnika ali večina glasovalnih pravic;
- fizično osebo, ki je bila član posloводства ali prokurist dolžnika v obdobju treh let pred nastankom Terjatve;
- fizično osebo, ki je s fizično osebo iz prejšnje alineje v razmerju ožje povezane osebe, kot jo določa zakon, ki ureja postopke zaradi insolventnosti;
- osebo, za katero se v skladu z zakonom, ki ureja prevzeme, neizpodbitno domneva, da z osebo iz pete ali šeste alineje tega odstavka deluje usklajeno, razen če gre za osebo, ki je z osebo iz pete ali šeste alineje tega odstavka povezana tako, da je Republika Slovenija obvladujoča družba po zakonu, ki ureja prevzeme;
- pravno osebo, ki je opravljala pregled kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste bank v letu 2013;
- pravno osebo, ki je kapitalsko povezana s pravno osebo, ki je opravljala preglede kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste bank v letu 2013;
- pravno osebo, ki ji poslovno svetuje pravna oseba, ki je opravljale preglede kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste v bankah leta 2013, ali ki ji poslovno svetuje posameznik, ki je kot zaposleni v teh pravnih osebah ali kot podizvajalec teh podjetij sodeloval pri pregledu kakovosti sredstev bank in obremenitvenih testih bank v letu 2013.

V primeru neizpolnitve katere koli izmed zgornjih alinej lahko prodajalec enostransko odstopi od končne prodajne pogodbe na podlagi 87. člena Obligacijskega in pogodbenega zakonika, ne da bi pri tem kupcu omogočil dodatni rok za izpolnitev njegovih obveznosti.

## 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 15 dni od sklenitve kupoprodajne pogodbe doplačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasnejše sklenjene kupoprodajne pogodbe (»top-up plačilo«) skladno s spodnjo tabelo:

Čas od podpisa prodajne pogodbe za višjo ceno od kupnine, ki sta jo medsebojno dogovorila DUTB in kupec (za celotno nepremičnino ali njen del)	Znesek doplačila v višini razlike do kupnine za pogodbeni predmet, kot je bila dogovorjena z DUTB
1 mesec	100%
2 – 3 mesece	50%
4 – 6 mesecev	25%

Pri izračunu razlike v ceni se ne priznajo stroški kupca.

Poleg tega se kupec zavezuje, da bo v vsako kupoprodajno pogodbo, ki bi jo sklenil v šestih 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 kasnejše 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, v odstotku, kot je navedeno v zgornji tabeli.

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

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

V primeru kršitve dolžnosti obveščanja iz prejšnjega odstavka tega člena, je kupec dolžan plačati prodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % celotne kupnine. Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku 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 (Protikorupcijsko določilo)**

Pogodbeni stranki izjavljata, da v katerikoli fazi sklepanja oz. izvajanja pogodbe nobena pogodbeni stranka ni in ne bo ponudila, dala ali obljubila kakršnekoli nedovoljene koristi (kot je npr. denar, darilo, spodbuda, nagrada, itd.) kateremukoli zaposlenemu ali članu organov vodenja in nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki, za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je ali bi bila lahko nasprotni pogodbeni stranki povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi kateremukoli zaposlenemu ter članu organov vodenja ali nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule je že sklenjena pogodba nična. V kolikor se pogodba še ni pričela uporabljati, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

Pogodbena stranka lahko od pogodbe odstopi tudi v primeru, ko se pojavi utemeljen sum, da je bilo pred ali pri samem sklepanju te pogodbe, izvedbi te pogodbe ali v zvezi z njo poskušeno ali storjeno dejanje korupcije ali katerokoli drugo nezakonito dejanje, bodisi s strani oseb na strani prodajalca, ali z njim povezanih oseb, bodisi s strani kupca ali z njim povezanih oseb ali oseb, ki so bile ali so na kakršenkoli način povezane s tem poslom, tudi če niso podpisniki te pogodbe.

Stranki se strinjata, da bosta v celotnem času veljavnosti pogodbe ravnali skladno z veljavno verzijo pravil ICC (International Chamber of Commerce), ki se nanašajo na ravnanje in priporočila za boj proti izsiljevanju in podkupovanju pri mednarodnih poslovnih transakcijah, in da bosta zagotovili, da bodo tudi njuni podizvajalci, zaposleni in zastopniki ravnali skladno z vsakokratno veljavno verzijo pravil ICC.

Pogodbena stranka je dolžna na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali na podlagi obvestila drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeti z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

### **14. člen (Zaupnost podatkov)**

#### **1. VARIANTA:**

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.

Ne glede na določila prejšnjih odstavkov tega člena lahko pogodbeni stranki razkrijeta podatke iz te pogodbe in vsa dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezana s sklenitvijo in z izpolnjevanjem te pogodbe, če jim to nalaga veljavni predpis ali pristojni organ, vendar le v obsegu normativno zahtevanega. Pred njihovim razkritjem mora o tem nemudoma takoj pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko.

Ne glede na določila tega člena, si prodajalec pridržuje pravico pripraviti poročilo o prodajnem postopku - sporočilo za javnost, ki vsebuje relevantne podatke o prodaji (npr. datum in kraj objave prodaje, številka in država potencialnih vlagateljev, ime končnega kupca, kupnina), pri čemer mora biti razkritje podatkov, ki skladno s Pravilnikom o varovanju poslovne skrivnosti predstavljajo poslovno skrivnost, odobreno s strani upravnega odbora prodajalca.

## 2. VARIANTA (kredit):

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.

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

Ne glede na določila prejšnjih odstavkov tega člena lahko pogodbeni stranki razkrijeta podatke iz te pogodbe in vsa dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezana s sklenitvijo in z izpolnjevanjem te pogodbe, če jim to nalaga veljavni predpis ali pristojni organ, vendar le v obsegu normativno zahtevanega. Pred njihovim razkritjem mora o tem nemudoma takoj pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko.

Ne glede na določila tega člena, si prodajalec pridržuje pravico pripraviti poročilo o prodajnem postopku - sporočilo za javnost, ki vsebuje relevantne podatke o prodaji (npr. datum in kraj objave prodaje, številka in država potencialnih vlagateljev, ime končnega kupca, kupnina), pri čemer mora biti razkritje podatkov, ki skladno s Pravilnikom o varovanju poslovne skrivnosti predstavljajo poslovno skrivnost, odobreno s strani upravnega odbora prodajalca.

## 15. člen (Obveščanje)

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

## 16. člen (Končne določbe)

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Sofiji, Bolgariji, po zakonodaji Republike Bolgarije.

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 pogodbeno 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.

**17. člen**

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

Ta pogodba je sestavljena v dveh (2) izvodih - eden za prodajalca in eden za kupca.

V \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

**Kupec:**

\_\_\_\_\_

V Ljubljani, \_\_\_\_\_

**Prodajalec:**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
glavni izvršni direktor  
Matej Pirc

OSMUTERK