

Odvetniška družba skupina 1 d.o.o.
Mladinska ulica 1
2000 Maribor

Okrožno sodišče v Ljubljani
Tavčarjeva ulica 9
1000 Ljubljana

Maribor, 25.4.2022

Opr. Št.:

Tožeča stranka:

- Prvo tožeča stranka: **Lina Galun, Ulica svobode 12, 2000 Maribor**
- Drugo tožeča stranka: **Jernej Lojen, Ulica svobode 12, 2000 Maribor**

(v nadaljevanju tožniki),

ki jih po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Skupina 1, Mladinska ulica 1, 2000 Maribor

Tožena stranka:

- **RES IMMOBILIA GmbH, Berlin, podružnica Ljubljana, Dvorakova ulica 4, 1000 Ljubljana**

(v nadaljevanju toženec)

TOŽBA

Zaradi plačila pogodbene kazni in
odprave stvarnih napak
(pcto. 23.700,00 EUR)

- 3 x
- Priloge: po seznamu
- Pooblastila priložena
- Sodna taksa plačana po pozivu
sodišča

TOŽBA

Tožeči stranki naslovno sodišče obveščata, da sta za zastopanje v predmetnem postopku pooblastili Odvetniško družbo Skupina 1, d.o.o. iz Maribora in prilagata pooblastilo za zastopanje v originalu v izvodu za sodišče (Priloga 1, priloga 2).

* * *

Tožeči stranki s to tožbo od tožene stranke zahteva plačilo pogodbene kazni zaradi zamude z izročitvijo nepremičnine, odpravo stvarnih napak in povračilo za že odpravljene stvarne napake.

Toženi stranki v utemeljitev tožbenega zahtevka navajata, kot sledi:

I.

Procesni vidiki

II.1.

Procesne predpostavke

Procesne predpostavke so okoliščine ali lastnosti, ki morajo (pozitivne) ali ne smejo (negativne) biti izpolnjene, da sodišče v sporu meritorno odloči. V kolikor procesne predpostavke niso izpolnjene, je vsebinsko odločanje o spornem predmetu nedopustno.¹ V zvezi z obstojem ali neobstojem procesnih predpostavk tako lahko govorimo o dopustnosti tožbe. O utemeljenosti tožbe pa se odloča šele, ko so procesne predpostavke izpolnjene.²

II.1.1.

Mednarodna pristojnost

Za določanje mednarodne pristojnosti je v 4. členu Zakona o mednarodnem zasebnem pravu in postopku³ določeno, da se le-ta ne uporablja za razmerja, ki so urejena v kakem drugem zakonu ali mednarodni pogodbi. Nadalje pa je tudi v 3.a členu Ustave Republike Slovenije⁴ določeno, da se lahko prednostno uporabijo tudi pravni predpisi Evropske unije. Določitev mednarodne pristojnosti bo v danem primeru urejena v Uredbi 1215/2015 o mednarodni pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah⁵ (v nadaljevanju Uredba 1215/2015).

Materialni pogoj je določen v 1. členu, po katerem se Uredba 1215/2015 uporabi za civilne in gospodarske zadeve. V danem primeru je ta pogoj izpolnjen. Naslednji je časovni pogoj, ki določa, da mora biti tožba vložena na ali po 10. januarju 2015, tudi ta pogoj je izpolnjen. Sledi geografski pogoj, ki zahteva, da je tožba vložena pred sodiščem države članice EU. Tožba je vložena pred slovenskim sodiščem, Republika Slovenija pa je članica EU od 1. maja 2004 dalje. Sledi personalni pogoj, ki je določen v 6. členu Uredbe 1215/2015. Določa, da mora biti domicil toženca v trenutku vložitve tožbe v EU in dopušča možnost izjeme glede poslovanja podružnice, agencije ali drugih poslovnih enot. Skladno s 7. členom bo pristojno sodišče v kraju, v katerem se podružnica, agencija ali druga poslovna enota

¹ Vrhovno sodišče RS, sklep VII Ips 180/95 z dne 19.11.1996, ECLI:SI:VSRS:1996:VIII.IPS.180.95.

² A. Galič, *Ustavno civilno procesno pravo*, GV Založba, Ljubljana 2014, str. 151.

³ Zakon o mednarodnem zasebnem pravu in postopku (Uradni list RS, št. [56/99](#), [45/08](#) – ZArbit in [31/21](#) – odl. US).

⁴ Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. [33/91-I](#), [42/97](#) – UZS68, [66/00](#) – UZ80, [24/03](#) – UZ3a, 47, 68, [69/04](#) – UZ14, [69/04](#) – UZ43, [69/04](#) – UZ50, [68/06](#) – UZ121,140,143, [47/13](#) – UZ148, [47/13](#) – UZ90,97,99, [75/16](#) – UZ70a in [92/21](#) – UZ62a).

⁵ Uradni list Evropske unije L 351, 20.12.2012, str. 1.

nahaja (obsega tako pravice kakor tudi pogodbene in nepogodbene obveznosti) in v kolikor spor iz te enote izvira. Sedež toženca je v Nemčiji, vendar ima v Ljubljani poslovno enoto in s tem izpolnjuje tudi personalni pogoj. Mednarodni element je podan v subjektu. Razmerje z drugimi pravnimi predpisi je urejeno v členih 67. do 73. Uredbe 1215/2015. V danem primeru ne obstajajo specialnejši predpisi, kar pomeni, da so vsi pogoji za uporabo pravil o mednarodni pristojnosti po Uredbi 1215/2015 izpolnjeni.

Skladno s tem bo v zadevi pristojno sodišče, kjer ima toženec poslovno enoto. V danem primeru je ta v Ljubljani, kar utemeljuje pristojnost slovenskega sodišča.

II.1.2.

Uporaba prava

Tudi pri uporabi prava se na podlagi 3.a člena Ustave Republike Slovenije upošteva primat prava EU, zato se bodo uporabili njeni predpisi. Sodišče EU avtonomno definira pogodbeno zadevo. V zadevnem primeru sta stranki sklenili izvajalsko pogodbo. Toženec se je tako zavezal, da bo opravil določen posel (gradbena dela do 4. podaljšane faze), tožnika pa da ji bota za opravljen posel plačala, torej sta stranki ena napram drugi prostovoljno sprejeli obveznost, zato gre v danem primeru za pogodbeno zadevo, kar izhaja iz primera Handte⁶. V 1. členu Uredbe (ES) 593/2008 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. junija 2008 o pravu, ki se uporablja za pogodbeno obligacijska razmerja⁷ (v nadaljevanju Uredba 593/2008) je določeno, da se ta uporablja za pogodbeno obligacijska razmerja v civilnih in gospodarskih zadevah v primerih, ko pride do kolizije med zakoni več držav, torej je materialni kriterij podan. Prav tako gre za zadevo z mednarodnim elementom, saj je sporno razmerje nastalo med tožencem s sedežem v Berlinu in tožnikoma, ki sta pogodbo sklenila glede nepremičnine, ki leži v Sloveniji. Geografski pogoj za uporabo Uredbe 593/2008 je podan, saj se tožba vloži pred slovenskim sodiščem. Po 28. členu Uredbe 593/2008 se ta uredba uporablja za pogodbe sklenjene po 17. 12. 2009. V danem primeru sta tožnika gradbeno (izvajalsko) pogodbo sklenili po tem datumu, torej je časovni pogoj izpolnjen, prav tako pa za dani primer ne obstaja noben specialnejši predpis.

Po 3. členu Uredbe 593/2008 lahko stranki pogodbe avtonomno izbereta pravo. V danem primeru stranki prava nista izbrali, zato se bo pravo določilo po subsidiarnih naveznih okoliščinah. Izvajalska pogodba vsebuje elemente podjemne pogodbe, hkrati pa ima tudi posledice prodajne, zato se bo po točki 2. odstavku 4. člena Uredbe 593/2008 uporabilo pravo države, v kateri ima običajno prebivališče pogodbeno stranka, ki je dolžna opraviti za posamezno pogodbo značilno izpolnitev. Značilno izpolnitev v zadevnem primeru opravi družba RES IMMOBILIA GmbH, saj opravlja gradbena dela in prenos lastninske pravice. 2. odstavek 19. člena Uredbe 593/2008 določa, da v primeru, ko je pogodba sklenjena v okviru poslovanja agencije, podružnice ali druge poslovne enote ali če mora po pogodbi obveznosti izpolniti taka agencija, podružnica ali druga poslovna enota, se za običajno prebivališče šteje kraj, v katerem se nahaja ta agencija, podružnica ali druga poslovna enota. V zadevnem primeru sta tožeči stranki pogodbo sklenili v okviru poslovanja ljubljanske podružnice toženca, zato se bo Ljubljana štela kot običajno prebivališče tožene stranke. Na podlagi navedenega lahko ugotovimo, da se bo uporabilo slovensko pravo.

⁶ Zadeva C-26/91, Jakob Handte & Co. GmbH proti Traitements Mescano-chimiques des Surfaces SA, ECLI:EU:C:1992:268.

⁷ Uradni listi Evropske unije L 177, 4.7.2008, str. 6.

II. 1.2.

Stvarna pristojnost

V civilnih sporih na prvi stopnji se stvarna pristojnost deli med okrožna in okrajna sodišča. Razmejitev pristojnosti predstavlja kriterij vrednosti spornega predmeta in pa pravni temelj spornega razmerja.⁸ Zakon o pravdnem postopku (v nadaljevanju ZPP) določa, da so okrajna sodišča so pristojna za sojenje v sporih o premoženjskopравnih zahtevkih, če vrednost spornega predmeta ne presega 20.000,00 EUR.⁹ Ne glede na vrednost spornega predmeta pa okrajna sodišča odloča v sporih zaradi motenja posesti, v sporih o služnostih in realnih bremenih, kakor pa tudi v sporih iz najemnih in zakupnih razmerij.¹⁰ Izključna pristojnost pa je okrožnim sodišče podeljena za sojenje v sporih o zakonitem preživljanju, v sporih iz avtorske pravice in sporih, ki se nanašajo na varstvo ali uporabi izumov in znakov razlikovanja ali pravico do uporabe firme, ter sporih v zvezi z varstvom konkurence, kakor pa tudi v gospodarskih sporih in sporih, ki nastanejo v zvezi s stečajnimi postopki.¹¹ Ker v predmetni zadevi vrednost spornega predmeta presega 20.000 EUR in ker ni podana nobena od izključnih pristojnosti je stvarno pristojno okrožno sodišče.

II. 1.3.

Krajevna pristojnost

Pravila o krajevni pristojnosti določajo, katero izmed več stvarno pristojnih sodišča naj vodi konkreten postopek. Velja, da je za sojenje splošno krajevno pristojno sodišče, na območju katerega ima tožena stranka stalno prebivališče. Kadar pa zakon določa izključno krajevno pristojnost, pravilo o splošni krajevni pristojnosti ne velja.¹² Zakon določa, da je v sporih z določeno naravo vedno izključno pristojno samo sodišče na določenem območju. V takih primerih ni mogoče uporabiti pravil o splošni krajevni pristojnosti. V danem primeru, ob upoštevanju mednarodne pristojnosti, bo v zadevi za sojenje pristojno okrožno sodišče v Ljubljani.

II.1.4.

Pasivno in aktivno sosporništvo oziroma subjektivna kumulacija

Za sosporništvo gre, kadar je v pravdi na strani tožnika ali toženca več oseb.¹³ Kakor izhaja iz prve točke 191 člena ZPP imamo podano materialno sosporništvo, po učinku pa gre za navadne sospornike. Za materialno sosporništvo gre, ko se pravice ali obveznosti tožnikov ali toženev opirajo na isto dejansko in pravno podlago. V primeru sosporništva na aktivni strani (na strani tožnikov) se pravice opirajo na isto pravno podlagi in hkrati na isto dejansko stanje.¹⁴

⁸ N. Bettetto, v: Ude, Bettetto, Galič et al., *Pravdni postopek: zakon s komentarjem*, GV založba 2010, str. 193.

⁹ Zakon o pravdnem postopku (Uradni list RS, št. [73/07](#) – uradno prečiščeno besedilo, [45/08](#) – ZArbit, [45/08](#), [111/08](#) – odl. US, [57/09](#) – odl. US, [12/10](#) – odl. US, [50/10](#) – odl. US, [107/10](#) – odl. US, [75/12](#) – odl. US, [40/13](#) – odl. US, [92/13](#) – odl. US, [10/14](#) – odl. US, [48/15](#) – odl. US, [6/17](#) – odl. US, [10/17](#), [16/19](#) – ZNP-1, [70/19](#) – odl. US, [1/22](#) – odl. US in [3/22](#) – ZDeb), 30. člen.

¹⁰ Prav tam, drugi odstavek 30. člena.

¹¹ Prav tam, drugi odstavek 32. člena.

¹² Prav tam, 47. člen.

¹³ Višje sodišče v Ljubljani, sklep sklep I Cp 2370/2010 z dne 3.11.2010, ECLI:SI:VSLJ:2010:I.CP.2370.2010.

¹⁴ Vrhovno sodišče RS, sklep II Ips 675/2007 z dne 17.6.2010, ECLI:SI:VSRS:2010:II.IPS.675.2007.

II. 1.5.

Legitimacija

Stvarna legitimacija se, kot ugotavlja prof. dr. Lojze Ude v učbeniku za civilno procesno pravo, nanaša na vprašanje utemeljenosti tožbenega zahtevka. Stranka je nadalje stvarno legitimirana, če je nosilec pravic ali obveznosti iz materialnopravnega razmerja, na katero se nanaša civilni spor. Tožnik trdi, da je aktivno legitimiran obenem pa za toženca zatrjuje, da je prav on zavezanec iz materialnopravnega razmerja. V primeru, da se na koncu postopka izkaže. Da je tožnik aktivno legitimiran, torej da je upnik iz materialnopravnega razmerja, in da je toženec pasivno legitimiran, torej da je dolžnik materialnopravnega razmerja, je treba takemu tožbenemu zahtevku ugoditi.¹⁵

Poleg slednje pa poznamo še procesno legitimacijo, katere sopomenka je pravnomočno upravičenje, ki pa pomeni, da stranki, kakor v nadaljevanju pojasnjuje avtor, pripada upravičenje sprožiti konkretni spor. Procesno legitimacijo ima običajno tisti, ki zatrjuje obstoj stvarne legitimacije. Potrebno je opozoriti, da je pri ugotovitvenih tožbah dodatno potrebno izkazati pravni interes.¹⁶

II.

Dejanski stan

Tožnika sta dne 14.12.2020 s prodajalko Gordano Tihomir sklenila prodajno pogodbo v vrednosti 50.000,00 EUR glede nakupa nepremičnine s parcelno številko 684/2 k.o. TABOR, na kateri se nahaja objekt - enostanovanjska stavba, zgrajena do 3. gradbene faze (Priloga 3).

V nadaljevanju sta tožnika podpisali z tožencem izvajalsko pogodbo v vrednosti 150.000,00 EUR, in sicer za enostanovanjsko stavbo, ki stoji na parceli št. 684/2 k.o. TABOR. S predmetno pogodbo je bilo dogovorjeno, da mora nepremičninska agencija opraviti vsa gradbena dela do 4. podaljšane gradbene faze (postavitev predelnih sten v notranjosti objekta, izdelavo betonskih tlakov, izdelavo izolacije objekta, notranje in zunanje omete, napeljavo vseh potrebnih inštalacij, talne in stenske obloge, vgradnjo stavbnega pohištva, polaganje estrihov in izolacijskih materialov, itd.), skladno z gradbenim projektom, sestavljenim s strani nepremičninske agencije, medtem ko sta se za druga dela (zaključna gradbena dela ter ureditev dovoznih poti, oblaganje zunanjih površin in preusmerjanje meteornih voda) zavezala, da bosta stranki poskrbeli sami (Priloga 4).

Dela dogovorjena z izvajalsko pogodbo, bi morala biti zaključena v spomladanskih mesecih 2021, a so bila zaključena komaj v oktobru istega leta, kar pomeni, da je zamuda znašala 200 dni. Ko sta tožnika 31.10.2021 prevzeli nepremičnino sta ugotovila, da stekleno dno vgrajene tuš kabine v novi hiši zamaka, obenem pa je začel odpadati omet v dnevni sobi. Slednje sta tožnika tudi *nemudoma reklamirala* tožencu in *si pridržala pravico uveljavljati pogodbeno kazen*, ki jima je pripadala tudi po sklenjeni izvajalski pogodbi.

V obdobju treh tednov po reklamaciji sta tožnika večkrat poskušala kontaktirati toženca in povprašati o tekočem stanju, se jima nihče ni oglasil, popravila na nepremičnini pa se še vedno niso začela. Zaradi neodzivnosti toženca sta se odločila, da stvarne napake odpravita sama in v ta namen sta, *na svoje stroške*, sklenila izvajalsko pogodbo s gospodarsko družbo O.T.I. ŠEKER d.o.o., ki je hitro in ustrezno

¹⁵ L. Ude, *Civilno procesno pravo*, Uradni list RS, Ljubljana 2017, str. 183-184.

¹⁶ Prav tam, str. 184.

odpravila napake v kopalnici. Napake v dnevni sobi, ki niso bile odpravljene, pa še vedno ovirajo življenje mlade družine.

Prav tako sta morala tožnika plačati višjo ceno za material kot je bilo dogovorjeno. V izvajalski pogodbi je bila določena nespremenljivost cene, tožnika pa sta za material morala odšteti približno 12% višjo ceno.

III.

Materialno pravni vidiki spora

III. 1.

Uvodno

Odškodninska odgovornost je vrsta obligacijskega razmerja, v katerem je en subjekt (odgovorna oseba) dolžan drugemu subjektu (oškodovancu) povrniti povzročeno škodo, oškodovanec pa je upravičen zahtevati povrnitev.¹⁷

Cigoj v knjigi *Teorija obligacij* ločuje med škodo, ki nastane, ker kdo poseže v tuje koristi, ne da bi bil z oškodovancem v kakšni poslovni zvezi, v tem primeru, kot pojasnjuje, govorimo o neposlovni odškodninski obveznosti, slednja izhaja iz nedopustnega ravnanja. Na drugi strani pa je slednjo potrebno ločevati od škode, ki nastane, kadar kdo prekrški kakšno poslovno (pogodbeno) obveznost, ki jo ima nasproti drugemu. V tem primeru pa govorimo o poslovni odškodninski obveznosti, oziroma o obveznosti zaradi kršitve posla ali pogodbe¹⁸, prav taka vrsta škode in s tem odškodninska obveznost toženca pa je nastala tožnikoma v obravnavani zadevi.

Pri poslovni odškodninski obveznosti mora biti dogodek oz. ravnanje in škoda nedopustna. V povezavi z vzročno zvezo se pri pogodbeni odškodnini priznava povračilo samo za tisto škodo, ki jo stranka pričakuje ob sklenitvi pogodbe, torej vzročna zveza izhaja iz norme v pogodbi.¹⁹

Kot poslovno odškodninsko odgovornost dodatno pojasnjujejo avtorji učbenika *Obligacijsko pravo – splošni del*, gre pri tej vrsti škode za kršitev pogodbene obveznosti, torej obveznost opraviti izpolnitveno ravnanje, ki se ga je stranka s pogodbo oziroma drugim pravnim naslovom zavezala opraviti, kar pomeni, da sta stranki že pred nastankom te odgovornosti v medsebojnem poslovnem obligacijskem razmerju. Kršitev s pogodbo sprejete obveznosti ene stranke, v našem primeru je to toženec, ki izvira iz pogodbene zaveze in torej nastane po nastanku poslovnega obligacijskega razmerja povzroči nastanek poslovne odškodninske obveznosti.²⁰

Nadalje je pojasnjeno, da so predpostavke splošne odškodninske odgovornosti, ki se seveda delno razlikujejo od predpostavk neposlovne odškodninske odgovornosti, urejene v 239. in 240. členu OZ.²¹

¹⁷ N. Plavšak, *Poslovna odškodninska odgovornost*, Odvetnik, št. 90, Odvetniška zbornica Slovenije, Ljubljana 2019, str. 13.

¹⁸ S. Cigoj, *Teorija obligacij, splošni del obligacijskega prava*, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana 2003, str. 166.

¹⁹ Prav tam, str. 167.

²⁰ N. Plavšak, M. Juhart, R. Vrenčur et.al., *Obligacijsko pravo – splošni del*, GV Založba, Ljubljana 2003, str. 471-472.

²¹ Upnik je upravičen zahtevati izpolnitev obveznosti, dolžnik pa je obveznost dolžan izpolniti. Prav tako je upnik upravičen zahtevati povrnitev škode, ki mu je zaradi dolžnikova zamude nastala. Za škodo zamude z izpolnitvijo je odgovoren tudi dolžnik, ki mu je upnik dal primeren dodatni rok za izpolnitev. V kolikor je dolžnik dokaže, da ni mogel izpolniti svoje obveznosti oz. da je zamudil z izpolnitvijo obveznosti zaradi okoliščin, nastalih po sklenitvi pogodbe, ki jih ni mogel preprečiti, ne odpraviti in se jim tudi ne izogniti, je prost odgovornosti za škodo.

Posebna oblika poslovne odškodninske odgovornosti je namreč odgovornost za stvarne in pravne napake, potrebno pa je opozoriti, da OZ v zvezi s posameznimi vrstami pogodb ureja nekatere posebne predpostavke (posebnih) poslovnih odškodninskih odgovornosti, ki so v zvezi s kršitvijo tistih obveznosti, ki so tipične za določeno vrsto pogodb.²²

III.2.

Zložene in mešane pogodbe

Pri zloženi pogodbi se v enem dogovoru združi več vrst pogodb. Lahko vstopajo inominatne in nominatne pogodbe, ki v skupni dogovor prinesejo vse značilnosti samostojne pogodbe. Čeprav se navzven to kaže v enem dogovoru oz. zapisu, imamo opravka z dvema ali več pogodbami.²³

Za zložene pogodbe velja, da se v enem obligacijskem dogovoru združi več različnih vrst pogodb. V skupni dogovor te pogodbe, prinesejo vse značilnosti samostojne pogodbe. Sestavine pogodb v sklenitveni in izvršitveni fazi ostanejo neokrnjene. Če tako ne bi veljala ena pogodba, tako kot velja za obveznosti v sinalagmatičnih pogodbah, tudi druga ne bi veljala. Za veljavnost zloženih dogovorov morajo biti izpolnjene postavke za veljavnost vseh v dogovor vstopajočih pogodb. Pri mešanih pogodbah pa se več pogodb zlije v eno pogodbo, vendar mešana pogodba ne vsebuje posameznih pogodb v celoti, ampak le nekatere od njihovih sestavin.²⁴

Pogodbe sklenjene po pravili Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES)²⁵ se kot pogodba torej presoja kot celota, vendar po pravilih prodajne pogodbe - tak je bil namreč končni in prevladujoč namen strank. Elementi podjemne pogodbe so namreč vključeni v prodajno pogodbo. Razmerje je potrebno obravnavati kot kombinacijo prodajne in podjemne (gradbene) pogodbe. ZVKSES ima v drugi točki 4. člena še dodatno varovalko, ki predpostavlja, da je potrebno pravno razmerje med strankami obravnavati kot kombinacijo (in ne ločeno) tako se ta določba uporablja tudi za druge pravne posle, ki imajo enake pravne posledice kot prodajna pogodba.²⁶

III.3.

Pravni viri

Obligacijski zakonik vsebuje temeljna načela in splošna pravila za vsa obligacijska razmerja. Za obligacijska razmerja, ki pa so urejena v drugih zakonih, se uporabljajo pravila Obligacijskega zakonika glede vprašanj, ki v specialnejših zakonih niso urejena. Na podlagi tega so pogodbeno razmerja lahko urejena tako v Obligacijskem zakoniku, kakor tudi v drugih (specialnejših) zakonih, saj je notranji pravni sistem je vsebinsko, hierarhično in časovno usklajena celota, kar dosežemo z argumenti specialnosti, hierarhije in časovnim argumentom. Argument specialnosti ureja razmerja, ko nek specialni zakon neko področje ureja bolj podrobno kot splošen zakon.²⁷ V danem razmerju to razmerje specialnosti od OZ predstavlja Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES).²⁸

²² Prav tam, str. 473.

²³ P. Grilc, *Moderni tipi pogodb avtonomnega gospodarskega prava*, GV Založba, Ljubljana 1996, str. 44.

²⁴ Prav tam, str. 83.

²⁵ Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. [18/04](#)).

²⁶ Vrhovno sodišče RS, sklep II Ips 200/2016 z dne 4.2.2016, ECLI:SI:VSRS:2018:II.IPS.200.2016.

²⁷ M. Pavčnik, *Teorija prava*, 4. pregledana in dopolnjena izdaja, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 208-210.

²⁸ Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. [18/04](#)).

III.4.

Prodajna pogodba

S prodajno pogodbo se prodajalec zaveže, da bo stvar, ki jo proda, izročil kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino.²⁹ Sestavine prodajne pogodbe sta stvar in kupnina. Stvar za katero se pri prodajni pogodbi gre, mora biti v prometu (nepremičnina zgrajena do 3. gradbene faze). Kupnina mora biti določena (150.000,00 EUR).

Dokazi:

- Izvajalska pogodba, točka I. in II.

Za napake stvari, ki jih je stvar imela takrat, ko je nevarnost prešla na kupca, odgovarja prodajalec.³⁰ Za stvarne napake gre, če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za njeno običajno rabo ali za promet, če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za posebno rabo, za katero jo kupec kupuje, če je ta posebna raba bila prodajalcu znana ali bi mu morala biti znana. Prav tako gre za stvarne napake, če stvar nima lastnosti in oblik, ki so bile izrecno ali molče dogovorjene oz. predpisane in če je prodajalec izročil stvar, ki se ne ujema z vzorcem ali modelom, razen če je bil vzorec ali model pokazan le zaradi obvestila.³¹

III.4.1.

Stvarne napake

Napaka gradnje pomeni odstopanje izgrajene gradnje od dogovorjenih in običajno pričakovanih lastnosti gradnje. Lahko gre za odstopanje od projekta, napake na vgrajenem materialu ali opremi in odstopanje od pravil tehnike (stroke) pri izvajanju gradnje. Opredelitev stvarnih napak kot velja pri prodajni pogodbi, velja smiselno tudi za napake gradnje.³²

Kadar govorimo o napakah, so te po svoji naravi stvarne napake. odgovornost izvajalca pa pomeni, da je izvajalec takrat, kadar ima predmet njegove izpolnitve napake, dolžan odpraviti njihove posledice, naročnik pa ima pravico, da to odpravo zahteva z uveljavljanjem jamčevalnih zahtevkov. Teorija tako loči med tremi vrstami napak: očitne napake, skrite napake in napake v solidnosti gradbe. Za očitne napake gre, ko jih je mogoče ugotoviti z običajnim pregledom objekta ob prevzemu. Kupec mora ob prevzemu, brž ko je to po normalnem teku stvari mogoče, opraviti pregled izvršenih del in o morebitnih napakah obvestiti prodajalca v osmih dneh. V kolikor tega ne stori, izgubi pravico do kasnejšega uveljavljanja jamčevalnih zahtevkov.³³

Skrite napake so tiste napake, ki jih naročnik pri običajnem pregledu ni mogel ugotoviti, pokažejo pa se kasneje. Kupec mora o teh napakah izvajalca obvestiti v osmih dneh. Kupec, ki je izvajalca pravilno notificiral o skritih napakah, lahko svoje jamčevalne zahtevke v obdobju enega leta od obvestitve.³⁴

²⁹ OZ, 435. člen.

³⁰ Prav tam, 458. člen.

³¹ Prav tam, 459. člen.

³² N. Plavšak, *Gospodarske pogodbe*, Gospodarski vestnik, Ljubljana 1993, str. 244.

³³ OZ, 461. člen.

³⁴ Prav tam, 462. člen.

Zadnja skupina napak so napake v solidnosti gradnje. OZ določa, da izvajalec odgovarja za morebitne napake v izdelavi gradbe, ki zadevajo njeno solidnost, če se take napake pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema del.³⁵

Kupec, ki je prodajalca pravilno obvestil, da ima izvršeno delo neko napako, lahko zahteva od njega, da mu napako odpravi, in mu za to določi primeren rok. Tak naročnik ima pravico tudi do povračila škode, ki mu je zaradi tega nastala. V kolikor pa bi odprava napake zahtevala pretirane stroške, jo podjemnik dela lahko odkloni, vendar ima v tem primeru naročnik po svoji izbiri možnost znižati plačilo ali odstopiti od pogodbe, in pa pravico do povračila škode.³⁶

III.4.2.

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

Prodajalec mora napake, katerih odpravo je kupec ob prevzemu nepremičnine zahteval, odpraviti najkasneje v enem mesecu. V kolikor prodajalec tega ne stori, lahko kupec bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak, bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca ali pa zahteva znižanje kupnine. Nadalje je določeno, da kupec ob uveljavljanju pravice iz 2. oz. 3. točke (odprava napake na stroške prodajalca ali zahteva za znižanje kupnine) ni dolžan plačati dela kupnine, ki ga je zadržal skladno z drugim odstavkom 15. člena ZVKSES³⁷, dokler višina stroškov, potrebnih za odpravo napak oz. dokler se pogodbeni stranki ne dogovorita za višino znižanja kupnine zaradi neodpravljenih napak, ni dokončno ugotovljena. V četrtem odstavku je določeno, da ko dospe kupčeva obveznost plačati zadržani del kupnine, se šteje ta obveznost za pobotano s kupčevim zahtevkom za povrnitev ugotovljenih stroškov, potrebnih za odpravo napak, oziroma z zahtevkom znižanega dela kupnine. Če je znesek morebiti višji in zaradi pobota po prejšnjem ne preneha, mora pogodbeni stranka plačati drugi pogodbeni stranki v nadaljnjih petih delovnih dneh.³⁸

III.4.3.

Glede napak in njihove odprave

Vendar ZVKSES ne vsebuje določila kaj se šteje za očitne in kaj za skrite napake, zato na tem mestu uporabimo OZ, ki v 461. členu strankam nalaga obveznost, da kupec prejeto stvar na običajen način pregleda o očitnih napakah obvesti prodajalca najkasneje v osmih dneh. Zakon določa, da ob izostanku obvestila o napakah stranka izgubi pravice, ki mu gredo iz tega naslova. Zamakanje vgrajenega steklenega dna v tuš kabini in odpadanje ometa v dnevni sobi lahko vsekakor uvrstimo med očitne napake.

Tožnika sta hitro po predaji novogradnje ugotovila, da stekleno dno vgrajene tuš kabine v novi hiši zamaka, obenem pa je začel odpadati tudi omet v dnevni sobi. Tožnika sta ravnala pravilno in skladno z 9. členom izvajalske pogodbe in napake *nemudoma pisno reklamirala* tožencu.³⁹ Po preteku treh tednov toženec še ni pričel z delom, da bi napake odpravil, tožnika pa sta ga tekom tedna večkrat poskušala kontaktirati, zato je upravičeno sklepati, da toženec napak ni želel odpraviti. Kljub večkratnim

³⁵ OZ, prvi odstavek 662. člena.

³⁶ Prav tam, 637. člen.

³⁷ če se ob prevzemu ugotovijo napake, ima kupec pravico do odprave napak, ki jih je reklamiral ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine.

³⁸ ZVKSES, 20. člen.

³⁹ V 9. členu izvajalske pogodbe je določeno, da izvajalec odgovarja za napake v izdelavi zgradbe, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu, če se take skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema pogodbenih del.

poskusom reklamacije, se tožnikoma nihče ni oglasil od toženca pa tudi nista dobila kakšnega drugega odgovora ali informacije glede popravka napak.

Tožnika sta zaradi neresnosti toženca morala najeti gospodarsko družbo O.T.I. ŠEKER d.o.o. za odpravo napak v kopalnici, še vedno pa ostajajo težave z odpadanjem ometa v dnevni sobi, kar je njuna pravica skladno z drugo alinejo drugega odstavka 20. člena ZVKSES.⁴⁰ Skladno s tretjim odstavkom pa imata tožnika pravico zavrniti plačilo v višini 5% kupnine - v danem primeru 7.500,00 EUR. Ker toženec ni saniral odpadajočega ometa v dnevni sobi se je skladno s tretjo alinejo drugega odstavka 20. člena ZVKSES tožnikoma aktivirala pravica zahtevati znižanje kupnine oz. pravico odpraviti to napako na stroške toženca. Stroški popravila tuš kabine so znašali 1.200,00 EUR ob čemer imata tožnika pravico zadržati si 5% kupnine vse dokler napake niso v celoti in profesionalno odpravljene oz. dokler kupnina ni sorazmerno znižana.

Dokazi:

- Izvajalska pogodba, 9. člen.
- Prosta presoja sodišča.

III.5.

Podjemna pogodba - gradbena pogodba

S podjemno pogodbo se podjemnik zavezuje, da bo opravil določen posel, naročnik pa se zavezuje, da mu bo za to plačal.⁴¹ S tem, ko se podjemnik zaveže opraviti posamezni posel, nase prevzema tveganje morebitne neuspešnosti. Pravila Obligacijskega zakonika so oblikovana tako, da omogočajo naročniku preko podjemnika uresničiti svoj interes, zaradi katerega je z njim sklenil pogodbo.⁴²

Obligacijski zakonik pa posebej ureja dve specifični vrsti podjemne pogodbe, gradbeno pogodbo v XII. poglavju in prevozno pogodbo v XIII. poglavju.

Gradbena pogodba je tip podjemne pogodbe, s katero se izvajalec zavezuje, da bo po določenem načrtu v dogovorjenem roku zgradil določeno gradbo na določenem zemljišču ali da bo na takem zemljišču oz. na že obstoječem objektu izvedel kakšna druga gradbena dela, naročnik pa se zavezuje, da mu bo za to plačal določeno ceno. Zakon za to pogodbo določa, da mora biti sklenjena v pisni obliki.⁴³

Z gradbo so mišljene stavbe, jezovi, mostovi, predori, vodovodi, kanalizacije, ceste, železniške proge, vodnjaki in drugi gradbeni objekti, katerih izdelava terja večja in zahtevnejša dela.⁴⁴ Podobno je navedeno tudi v Posebnih gradbenih uzancah, kjer 9. uzanca pojasnjuje pojem del na gradbenih objektih, da gre za izvajanje gradbenih, montažnih, inštalaterskih in dovrševalnih del, poleg tega pa tudi za vgrajanje priprav, naprav in opreme na novih in obstoječih objektih ali njihovih delih.

Izvajalec je dolžan omogočiti naročniku stalen nadzor nad deli in kontrolo nad količino ter kakovostjo uporabljenega materiala.⁴⁵

⁴⁰ Odprava napake na stroške prodajalca.

⁴¹ Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. [97/07](#) – uradno prečiščeno besedilo, [64/16](#) – odl. US in [20/18](#) – OROZ631), 619. člen.

⁴² N. Plavšak v A. Polajnar Pavčnik, J. Markič et.al, *Obligacijski zakonik s komentarjem (posebni del)*, 2004, str. 1746.

⁴³ OZ, 649. člen.

⁴⁴ Prav tam, 650. člen.

⁴⁵ Prav tam, 651. člen.

Gradbena pogodba mora obvezno zajemati vrsto in obseg del, ki bodo izvedena. V danem primeru gre tako za izgradnjo hiše (enostanovanjska samostojna hiša kot predmet specifikacije) s priloženo specifikacijo izvedenih del po izvajalski pogodbi.

Dokazi:

- Izvajalska pogodba, str. 7.

III.5.1.

Cena del in materiala

Cena je lahko določena od merske enote dogovorjenih del (cena na enoto) ali v skupnem znesku za celotni objekt (skupaj dogovorjena cena). Če v pogodbi ni drugače določeno, lahko izvajalec, ki je v pogodbenem roku izpolnil svojo obveznost, zahteva zvišanje cene za dela, če so se v času od sklenitve pogodbe do njene izpolnitve zvišale cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena, tako da bi morala biti za cena višja več kot za 2%.⁴⁶

Če izvajalec zaradi vzrokov za katere odgovarja, ni izvedel del v pogodbenem roku, lahko zahteva zvišanje cene samo za dela, če so se v času od sklenitve pogodbo do dneva, ko bi morala biti dela končana, zvišale cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena, tako da bi morala biti po novih cenah za te elemente višja več kot za 5%. Izvajalec se ne more sklicevati na zvišanje cen za elemente, na podlagi katerih je bila določena cena za dela, če so se cene zvišale potem, ko je prišel v zamudo.⁴⁷

V kolikor pa je bilo dogovorjeno, da se cena za dela ne bo spremenila, ko bi se po sklenitvi pogodbe zvišale cene za elemente, lahko izvajalec kljub takemu pogodbenemu določilu zahteva spremembo, če so se cene za elemente toliko zvišale, da bi morala biti cena za dele več kot za 10% višja. Izvajalec lahko zahteva samo razliko v ceni, ki presega deset odstotkov, razen če so se cene za elemente zvišale potem, ko je prišel v zamudo.⁴⁸

III.5.1.1.

Določilo o nespremenljivosti cen

Če je bilo v pogodbi dogovorjeno, da se cena za dela ne bo spremenila, ko bi se po sklenitvi pogodbe zvišale cene za elemente, na podlagi katerih je cena bila določena, lahko izvajalec kljub takemu pogodbenemu določilu zahteva spremembo, če so se cene za elemente toliko zvišale, da bi morala biti cena za dela več kot za 10% višja. V tem primeru lahko izvajalec zahteva samo razliko v ceni, ki presega 10%, razen če so se cene za elemente zvišale potem, ko je prišel v zamudo.⁴⁹

III.5.2.

Glede cene del in materiala

V izvajalski pogodbi je bilo dogovorjeno, da se tekom pogodbenega razmerja cena za delo in materiale (pogodbeni znesek) ne bo spremenila, tudi ko bi se po sklenitvi pogodbe zvišale cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena. Nadalje je navedeno, da se lahko pogodbeni znesek spremeni le zaradi dodatnih naročil investitorja z obveznim dodatnim pisnim dogovorom med strankama, z dogovorom o stroških spremembe ali le pod zakonsko določenimi pogoji.

⁴⁶ Prav tam, 654.-655. člen.

⁴⁷ Prav tam, 655. člen.

⁴⁸ Prav tam, 656. člen.

⁴⁹ Prav tam, 656. člen.

Tako določilo o nespremenljivosti cene je bilo sklenjeno skladno z 656. členom OZ, ki določa, da lahko izvajalec kljub temu zahteva spremembo, če so se cene za elemente toliko zvišale, da bi morala biti cena za dela več kot za 10% višja. Skladno s tem toženec od tožnikov za nakup gradbenih elementov ne more zahtevati 12% višje cene. Toženec lahko zahteva samo razliko v ceni, ki presega 10%, torej lahko toženec zahteva samo 2%.

Dokazi:

- Izvajalska pogodba, 2. člen.

III.6.

Pogodbena kazen

Pogodbena obveznost je lahko kršena tako z nepravilno izpolnitvijo, ki se deli na izpolnitev z zamudo in izpolnitev s stvarnimi oz. pravnimi napakami, kakor tudi z neizpolnitvijo, ki nastopi, če druga pogodbena stranka odstopi od pogodbe zaradi nepravilne izpolnitve.⁵⁰

Upnik in dolžnik se lahko dogovorita, da bo dolžnik plačal upniku določen denarni znesek ali mu preskrbel kakšno drugo premoženjsko korist, v kolikor ne izpolni svoje obveznosti ali če zamudi z izpolnitvijo. Pogodbena kazen je dogovorjena za zamudo pri izpolnitvi, če v pogodbi ni dogovorjeno drugače. Za denarne obveznosti pogodbena kazen ne more biti dogovorjena.⁵¹

Upnik ne more zahtevati pogodbene kazni, če je do neizpolnitve ali zamude prišlo iz vzroka, za katerega dolžnik ne more odgovarjati.⁵² Pogodbi zvesta stranka lahko ob zamudi druge stranke vztraja pri izpolnitvi in zahteva plačilo pogodbene kazni pod pogojem, da je bila ta dogovorjena za primer zamude.⁵³

Dogovor o pogodbeni kazni je v OZ urejen le v primeru neizpolnitve in zamudi pri izpolnitvi, vendar pa je glede na načelo dispozitivnosti mogoč dogovor o pogodbeni kazni tudi za druge kršitve pogodbenih obveznosti.⁵⁴

III.6.1.

Zamuda

Zamuda pride v poštev pri pozitivnih obveznostih, torej ko je dolžnik dolžan kaj storiti. V zadevnem primeru je izpolnitveni čas določen, zato zadostuje dospelost in ni potreben opomin. Predpostavki zamude sta neizpolnitev in odgovornost za neizpolnitev.⁵⁵

Kadar gre za obveznost v storitvi, dolžnik pa te obveznosti ni pravočasno izpolnil, lahko upnik, ko je prej o tem obvestil dolžnika, sam na dolžnikove stroške stori tisto, kar bi moral storiti dolžnik, od

⁵⁰ N. Plavšak, M. Juhart, R. Vrenčur et.al., *Obligacijsko pravo – splošni del*, GV Založba, Ljubljana 2003 str. 233.

⁵¹ OZ, 247. člen.

⁵² Prav tam, 250. člen.

⁵³ Prav tam, 251. člen.

⁵⁴ Prav tam, str. 233.

⁵⁵ S. Cigoj *Teorija obligacij, splošni del obligacijskega prava*, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana 2003, str. 292.

dolžnika pa lahko zahteva odškodnino zaradi zamude kot tudi povrnitev druge morebitne škode, ki jo je imel zaradi takšnega načina izpolnitve.⁵⁶

III.6.2.

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

ZVKSES določa pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oz. vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi.⁵⁷ Določbe tega zakona se uporabljajo za vse prodajne pogodbe, ki obsegajo enostanovanjske stavbe ali posamezno stanovanje kot posamezen del stavbe, ki se nahaja v stavbi z več posameznimi deli, kot drugo da takšno pogodbo kot prodajalec sklepa bodisi investitor bodisi vmesni kupec in da ima kupec položaj končnega kupca po ZVKSES in po Zakonu o varstvu potrošnikov.⁵⁸

V pogodbi morajo biti določene tehnične lastnosti nepremičnine glede izvedbe del in glede vgrajene opreme in naprav. Če je zemljišče, katerega sestavina bo enostanovanjska stavba, ki je predmet prodajne pogodbe, ob sklenitvi prodajne pogodbe že vpisano v zemljiški kataster kot samostojna zemljiška parcela, mora prodajna pogodba obsegati podatek o identifikacijskem znaku te zemljiške parcele.⁵⁹

Rok za izročitev nepremičnine kupca mora biti določen v pogodbi.⁶⁰ Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude in to za celotno obdobje trajanja zamude. S pogodbo je lahko skupni znesek pogodbene kazni omejen na določen odstotek kupnine, ki pa ne sme biti nižji od 50 odstotkov kupnine.⁶¹

II.6.3.

Glede pogodbene kazni in zamude

Mlada družina si je močno prizadevala, da bi se v hišo lahko vselila pred rojstvom otroka, kar je izhajalo tudi iz izvajalske pogodbe, saj je bilo določeno, da se bodo dela zaključila v spomladanski mesecih leta 2021. Tožnika sta kupnino plačevala obročno, do tega trenutno pa sta tožencu plačala 135.000,00 EUR. Vendar kljub prizadevanju družine vselitev ni bila mogoča, saj je do izročitve nepremičnine prišlo šele 31.10.2021. Izročitev je tako nastala z *200-dnevno zamudo*. Skladno s 17. členom ZVKSES, v katerem je urejena izročitev nepremičnine z zamudo, imata tožnika tako pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude in to za celotno trajanje zamude. Za 200 dni zamude to znese 15.000,00 EUR. Kljub temu, da sta stranki s pogodbo določili nižjo pogodbeno kazen, je le-ta v nasprotju z ZVKSES, saj 2. odstavek 17. člena določa, da lahko s prodajno pogodbo kupec in prodajalec omejita skupni znesek pogodbene kazni iz prejšnjega odstavka na določen odstotek kupnine, ki pa ne sme biti nižji od 50 odstotkov kupnine. V zadevnem primeru je lahko pogodbena kazen dosegla maksimalno vrednost 1 odstotka pogodbene vrednosti, zato je pogodbeno določilo, v povezavi s 86. in 88. členom OZ, nično, saj nasprotuje prisilnemu predpisu, določenem v 2. odstavku 17. člena ZVKSES..

⁵⁶ OZ, 266. člen.

⁵⁷ Prav tam, 1. člen.

⁵⁸ Prav tam, 4. člen.

⁵⁹ Prav tam, 6. člen.

⁶⁰ Prav tam, prvi odstavek 16. člena.

⁶¹ Prav tam, 17. člen.

Zadeva je dospela v spomladanskih mesecih, dela pa so bila končana in predana šele oktobra istega leta, upravičeno je sklepati, da je vmes prišlo do neizpolnitve. V danem primeru okoliščine na dolžnikovi strani ne opravičujejo zamude, zato je odgovornost zanjo podana.

Dokazi:

- Izvajalska pogodba, šesta alineja 5. člena,
- Izvajalska pogodba, 7. in 8. člen.

IV.

Obresti

Dolžnik pride v zamudo, v kolikor ne izpolni obveznosti v roku, ki je določen za izpolnitev. Zneski iz naslova premoženjske škode se začnejo obrestovati, ko je tožena stranka prejela odškodninski zahtevek.⁶² Dolžnik dolguje poleg glavnice še zamudne obresti, če zamudi z izpolnitvijo denarne obveznosti.⁶³

* * *

Na podlagi navedenega tožeča stranka predlaga, da sodišče izvede predlagane dokaze in izda naslednjo **sodbo**

- 1. Tožena stranka je dolžna tožečima strankama plačati pogodbeno kazen v znesku 15.000,00 EUR, z zakonskimi zamudnimi obrestmi od vročitve sodbe do plačila, pod izvršbo,**
- 2. Tožena stranka je dolžna tožečima strankama plačati znesek v višini 1.200,00 EUR za popravilo tuš kabine, z zakonskimi zamudnimi obrestmi od vročitve sodbe do plačila, pod izvršbo,**
- 3. Tožena stranka je tožečima strankama dolžna odpraviti napake gradnje v dnevni sobi (odpadanje ometa) v roku 1 meseca od izdaje sodbe,**
- 4. Tožnika imata pravico do pridržanja 7.500,00 EUR kupnine dokler toženec ne odpravi napak gradnje iz prejšnje točke. Če toženec tega ne naredi imata tožnika pravico to napako odpraviti na toženčeve stroške,**
- 5. Tožena stranka je dolžna tožečima strankama povrniti 10% kupnine za nakup gradbenih elementov, uporabljenih pri dokončanju objekta**

⁶² Višje sodišče v Ljubljani, sodba II Cp 1772/2009 z dne 22.7.2009, ECLI:SI:VSLJ:2009:II.CP.1772.2009.

⁶³ Obrestna mera zamudnih obresti znaša 8% letno, če ni drugače določeno v posebnem zakonu, OZ, 378. člen.

Tožeča stranka priglša naslednje stroške

Št.	Opis	Tarifna št./člen	Vrednost
1	Posvet s stranko	tar. št. 39, 1. točka	200 točk
2	Predlog dokumentacije	tar. št. 39, 2. točka	200 točk
3	Tožba	tar. št. 18	500 točk
4	Materialni stroški	11. člen	2% od vrednosti storitev
5	Sodna taksa		Po odmeri sodišča

Zgoraj navedeni stroški se po drugem odstavku 2. člena Odvetniške tarife⁶⁴ povečajo za davek na dodano vrednost po stopnji 22%. Odvetniška pisarna Skupina 1, d.o.o., je zavezanec za DDV.

Seznam prilog:

1. Pooblastilo
2. Pooblastilo
3. Prodajna pogodba
4. Izvajalska pogodba

⁶⁴ Odvetniška tarifa (Uradni list RS, št. [2/15](#) in [28/18](#)).

Pooblastilo

Podpisani/a:

Lina Galun, Ulica svobode 12, 2000 Maribor, rojena dne 30.4.1992

Pooblaščan:

Odvetniško družbo Skupina 1 d.o.o., Mladinska ulica 1, 2000 Maribor

da mi daje pravno pomoč po predpisih o odvetništvu, zlasti da me zastopa v postopkih pred sodišči in drugimi državnimi organi, da me zastopa v zadevah pred pravnimi osebami, ustanovami, zavodi, civilnimi pravnimi in fizičnimi osebami, da v mojem imenu sklepa poravnave in pogodbe, da me pravno veljavno zavezuje in potrjuje zadostitev mojih zahtevkov, ter da vloži vsa redna in izredna pravna sredstva.

Pooblastilo obsega tudi sprejem odločb, vabil, vlog nasprotnih strank in drugih pisanj, potem ko je dano pooblastilo in v zvezi z zadevo, v kateri je pooblastilo dano.

Pooblastilo obsega tudi sprejemanje denarja in drugih vrednosti za stranko in izrecno pooblastilo za zastopanje na poravnalnem naroku in sklenitev sodne ali izvensodne poravnave.

Pooblastilo ne obsega preverjanja podatkov o stečajnem postopku, postopku prisilne poravnave ali likvidacijskem postopku, razen če ni to v pooblastilu posebej navedeno.

Potrjujem, da me je odvetnik seznanil, da mu moram pojasniti vsa dejstva in okoliščine v zvezi z zadevo in mu predložiti vse dokaze ob podpisu pooblastila, da sem seznanjen s približno oceno stroškov zastopanja in grobo oceno izida postopka in da sem opozorjen na posledice, ki nastanejo v primeru, če navedbe in dokazi niso navedeni in predloženi v rokih, ki jih določajo predpisi ali na poziv odvetnika.

Če odvetniku ne navedem vseh dejstev in predložim dokazov, s katerimi razpolagam v rokih, navedenih v prejšnjem odstavku, odvetnik ni dolžan prevzeti zastopanja oz. lahko pooblastilo odpove, niti ni odgovoren za škodo, ki nastane zaradi moje neaktivnosti.

Zavezujem se, da bom poravnal na poziv in brez zamude vse odvetniške storitve po odvetniški tarifi, v kolikor pa je sklenjen poseben pisni dogovor o višini nagrade za opravljanje pravnih storitev pa nagrado po tem dogovoru, ter stroške in izdatke za izvršena opravila.

Zavezujem se, da bom odvetniku v primeru spremembe kontaktnih podatkov, nemudoma, najkasneje pa v roku 48 ur po spremembi podatkov sporočil nove podatke, kjer bom dosegljiv, sicer je odvetnik prost vsakršne odgovornosti za škodo nastalo zaradi neposredovanja točnih podatkov. Soglašam da mi odvetnik vsa pisanja posreduje z nepriporočeno pošto in izjavljam da me je odvetnik seznanil, da je izid postopka nepredvidljiv in se je zavezal le, za zastopanje z vso profesionalno skrbnostjo in ne za uspeh.

Za spore, ki utegnejo nastati iz tega pooblastilnega razmerja, se pooblastitelj in pooblaščenec dogovorita za pristojnost sodišča po sedežu odvetnikove pisarne in uporabo prava Republike Slovenije.

Maribor, 19.4.2022

Sprejemem pooblastilo in zastopstvo:

Odvetniška družba skupina 1

Pooblastitelj:

Lina Galun

Pooblastilo

Podpisani/a:

Jernej Lojen, Ulica svobode 12, 2000 Maribor, rojen 4.3.1991

Pooblaščenec:

Odvetniško družbo Skupina 1 d.o.o., Mladinska ulica 1, 2000 Maribor

da mi daje pravno pomoč po predpisih o odvetništvu, zlasti da me zastopa v postopkih pred sodišči in drugimi državnimi organi, da me zastopa v zadevah pred pravnimi osebami, ustanovami, zavodi, civilnimi pravnimi in fizičnimi osebami, da v mojem imenu sklepa poravnave in pogodbe, da me pravno veljavno zavezuje in potrjuje zadostitev mojih zahtevkov, ter da vloži vsa redna in izredna pravna sredstva.

Pooblastilo obsega tudi sprejem odločb, vabil, vlog nasprotnih strank in drugih pisanj, potem ko je dano pooblastilo in v zvezi z zadevo, v kateri je pooblastilo dano.

Pooblastilo obsega tudi sprejemanje denarja in drugih vrednosti za stranko in izrecno pooblastilo za zastopanje na poravnalnem naroku in sklenitev sodne ali izvensodne poravnave.

Pooblastilo ne obsega preverjanja podatkov o stečajnem postopku, postopku prisilne poravnave ali likvidacijskem postopku, razen če ni to v pooblastilu posebej navedeno.

Potrjujem, da me je odvetnik seznanil, da mu moram pojasniti vsa dejstva in okoliščine v zvezi z zadevo in mu predložiti vse dokaze ob podpisu pooblastila, da sem seznanjen s približno oceno stroškov zastopanja in grobo oceno izida postopka in da sem opozorjen na posledice, ki nastanejo v primeru, če navedbe in dokazi niso navedeni in predloženi v rokih, ki jih določajo predpisi ali na poziv odvetnika.

Če odvetniku ne navedem vseh dejstev in predložim dokazov, s katerimi razpolagam v rokih, navedenih v prejšnjem odstavku, odvetnik ni dolžan prevzeti zastopanja oz. lahko pooblastilo odpove, niti ni odgovoren za škodo, ki nastane zaradi moje neaktivnosti.

Zavezujem se, da bom poravnal na poziv in brez zamude vse odvetniške storitve po odvetniški tarifi, v kolikor pa je sklenjen poseben pisni dogovor o višini nagrade za opravljanje pravnih storitev pa nagrado po tem dogovoru, ter stroške in izdatke za izvršena opravila.

Zavezujem se, da bom odvetniku v primeru spremembe kontaktnih podatkov, nemudoma, najkasneje pa v roku 48 ur po spremembi podatkov sporočil nove podatke, kjer bom dosegljiv, sicer je odvetnik prost vsakršne odgovornosti za škodo nastalo zaradi neposredovanja točnih podatkov. Soglašam da mi odvetnik vsa pisanja posreduje z nepriporočeno pošto in izjavljam da me je odvetnik seznanil, da je izid postopka nepredvidljiv in se je zavezal le, za zastopanje z vso profesionalno skrbnostjo in ne za uspeh.

Za spore, ki utegnejo nastati iz tega pooblastilnega razmerja, se pooblastitelj in pooblaščenec dogovorita za pristojnost sodišča po sedežu odvetnikove pisarne in uporabo prava Republike Slovenije.

Maribor, 19.4.2022

Sprejemem pooblastilo in zastopstvo:

Odvetniška družba skupine 1

Pooblastitelj:

Jernej Lojen

Priloga 3: prodajna pogodba

PRODAJNA POGODBA

ki jo dogovorijo in sklenejo:

PRODAJALKA:

Gordana Tihomir
Pod Piramido 8
2000 Maribor
EMŠO: 0707964505113
D.Š.: 70772965
(v nadaljnjem besedilu tudi: „prodajalec“)

in

KUPCA:

Lina Galun
Tyrševa ulica 22 2000
Maribor EMŠO:
3004992505145
Davčna številka: 81020403

Jernej Lojen
Slomškova ulica 66
9000 Murska Sobota
EMŠO: 0403991500049
Davčna številka: 22023004
(v nadaljnjem besedilu tudi: „kupec“),

kakor sledi:

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- a) da je prodajalec po podatkih zemljiške knjige informacijskega sistema eZK Vrhovnega sodišča RS do celote izključni, dejanski in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine:
 - ID znak: parcela 659 684/2** (katastrska občina 659 TABOR parcela 684/2 – ID 7179728), (v nadaljevanju: predmetna nepremičnina);
- b) da je prodajalec predmetno nepremičnino pridobil na podlagi prodajne pogodbe z dne 22.01.2020;
- c) da po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije predmetna nepremičnina predstavlja zemljišče v izmeri 302,00 m², brez stavbe;

- d) da iz Potrdila o namenski rabi Mestne občine Maribor, št. 3515-1620/2021 izhaja, da je predmetna nepremičnina po osnovni namenski rabi opredeljena kot stavbno zemljišče ter da se predmetna nepremičnina ne nahaja na območju zakonite predkupne pravice Mestne občine Maribor, ki pa le-te ne uveljavlja. Kupec s podpisom te prodajne pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z vsebino Potrdila o namenski rabi;
- e) da prodajalec prodaja predmetno nepremičnino kupcu v stanju, v kakršnem je bila na dan ogleda;
- f) da je za predmetno nepremičnino prodajalec pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje ter so vsi stroški za pridobitev le-tega vključeni v dogovorjeno kupnino ter bo prodajalec kupcu po prejemu celotne kupnine izročil vso spremljajočo dokumentacijo;
- g) da prodajalec izrecno izjavlja in jamči, da je predmetna nepremičnina bremen prosta (vpisana je služnost v korist Elektro Maribor d.d.), da ni predmet izvršbe ali najema ter da do predmetne nepremičnine nihče od tretjih oseb nima in ne bo imel kakršnegakoli stvarnopravnega ali obligacijskopravnega zahtevka in da predmetna nepremičnina ni predmet sodnih ali upravnih sporov ter ni in ne bo predmet kakršnegakoli zahtevka zakonca ali zunajzakonskega partnerja;
- h) da obe pogodbeni strani zagotavljata, da imata poravnane vse davčne obveznosti;
- i) da prodajalec izrecno izjavlja, da ni v postopku osebnega stečaja;
- j) da je kupec državljan Republike Slovenije.

2. člen

Prodajalec proda zase, za svoje dediče in za druge pravne naslednike, kupec pa kupi in prevzame v last, izključno uporabo in posest predmetno nepremičnino pod pogoji, določenimi v tej prodajni pogodbi.

3. člen

Kupec si je predmetno nepremičnino ogledal na kraju samem, znana mu je lega, velikost, kvaliteta, gradbeno in dejansko stanje predmetne nepremičnine in jo kupuje po načelu »videno – kupljeno«.

Prodajalec se izrecno zavezuje, da stanja predmetne nepremičnine do izročitve posesti kupcu ne bo spreminjal na slabše ter bo z njo ravnal kot dober gospodar.

4. člen

Pogodbeni stranki se sporazumno dogovorita, da kupnina za predmetno nepremičnino znaša:

50.000,00 EUR
(petdesettisoč evrov in 00/100).

Dogovorjeno kupnino iz prejšnjega odstavka bo kupec poravnal prodajalcu po sledeči dinamiki:

- **plačilo are v višini 5.000,00 €**, ki se všteva v kupnino ter zanj veljajo določila Obligacijskega zakonika, se kupec zavezuje poravnati z nakazilom na fiduciarni račun posrednika iz tega posla RES IMMOBILIA GmbH, Berlin, Podružnica Ljubljana: IBAN SI56 3000 0001 1303 022 odprt pri UniCredit Banka Slovenija d.d., najkasneje v roku treh (3) dni od podpisa te prodajne pogodbe. V kolikor celotna ara ni poravnana v dogovorjenem roku, se ta prodajna pogodba z iztekom roka samodejno razveže, morebitni že plačani del are, pa zapade v korist prodajalca;
- **kupnino v višini 45.000,00 €** se kupec zavezuje poravnati z neposrednim nakazilom na transakcijski račun prodajalke Gordane Tihomir, IBAN SI56 0418 4030 7780 522, odprt pri Nova KBM d.d., najkasneje v roku petnajstih (15) dni po notarski overitvi podpisa prodajalke na tej prodajni pogodbi.

Prodajalec s podpisom te prodajne pogodbe izrecno pooblašča nepremičninsko agencijo RES IMMOBILIA GmbH, Berlin, Podružnica Ljubljana, da iz deponiranega zneska are poplača odmerjeni davek na promet nepremičnin v predmetnem pravnem poslu in strošek posredovanja nepremičninske agencije RES IMMOBILIA GmbH, preostanek are (znižane za strošek prenakazil v višini 0,50

€/nakazilo), pa prenakaže na transakcijski račun prodajalke, najkasneje v roku treh (3) dni po poplačilu obeh stroškov.

Po podpisu prodajne pogodbe in na poziv nepremičninske agencije bo prodajalec notarsko overil svoj podpis na tej prodajni pogodbi ter jo deponiral pri RES IMMOBILIA GmbH, Berlin, Podružnica Ljubljana. Nepremičninska družba bo originalno listino (notarsko overjeno prodajno pogodbo) dostavila in izročila pristojnemu notarju hipotekarnega upnika, ob sklenitvi sporazuma o zavarovanju denarne terjatve za poplačilo dela preostanka kupnine s hipotekarnim kreditom, o čemer ga bo obvestil kupec oz. v primeru plačila iz lastnih sredstev izročila kupcu po poplačilu celotne kupnine.

5. člen

Prodajalec dovoljuje, da se na kupca prenesejo vsi obstoječi priključki v predmetni nepremičnini. V primeru, da bi bila za to potrebna posebna izjava prodajalca, se šteje, da je taka izjava podana že s podpisom te prodajne pogodbe.

6. člen

ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO

Prodajalka Gordana Tihomir, EMŠO: 0707964505113, stanujoč: Pod Piramido 8, 2000 Maribor, **izrecno in nepogojno dovoljuje**, da se pri nepremičnini do celote:

- **ID znak: parcela 659 684/2** (katastrska občina 659 TABOR parcela 684/2 – ID 7179728),
vknjiži lastninska pravica v korist oseb:

**Lina Galun, EMŠO: 3004992505145, stanujoč: Tyrševa ulica 22, 2000 Maribor in
Jernej Lojen, EMŠO: 0403991500049, stanujoč: Slomškova ulica 66, 9000 Murska Sobota,
kot skupna lastnina obeh do celote (1/1),**

**in se v zemljiško knjigo vpiše kot skupna lastnina
v skladu s 3. odstavkom 15. člena ZZK-1.**

7. člen

Nepremičnina se bo štela za prevzeto z dnem nakazila celotne kupnine prodajalcu.

Prodajalec dovoljuje, da se na kupca prenesejo vsi morebitni priključki na predmetni nepremičnini.

V primeru, da kupec zamuja s plačilom kupnine, se zaveže plačati prodajalcu zakonske zamudne obresti od dolžnega zneska od dneva zapadlosti plačila do dneva dejanskega plačila.

V kolikor kupec zamuja s plačilom kupnine več kot petnajst (15) koledarskih dni, lahko prodajalec sklenjeno pogodbo razdre s pisnim obvestilom, poslanim priporočeno na naslov kupca. V tem primeru je prodajalec dolžan morebitni plačani del preostanka kupnine kupcu brezobrestno vrniti najkasneje v roku treh (3) dni od dne odstopa od te prodajne pogodbe, plačana ara pa zapade v korist prodajalca.

Vse stroške, ki bi nastali do trenutka razdrtja te pogodbe, plača tista pogodbena stran, ki je povzročila razloge, da je do razdrtja prišlo.

8. člen

Davek na promet nepremičnin, stroške posredovanja nepremičninske agencije RES IMMOBILIA GmbH ter strošek notarskih overitev in zemljiškoknjižno izvedbo služnostne pogodbe, plača prodajalec. Prodajalec je bil seznanjen, da bo v primeru doseženega dobička glede na vrednost ob pridobitvi, zavezanec za plačilo dohodnine od dobička iz kapitala in z višino davčne stopnje.

Zemljiškoknjižno izvedbo te prodajne pogodbe, vključno s sodno takso za vpis, se zavezuje plačati kupec.

9. člen

Primopredaja predmetne nepremičnine se bo štela za opravljeno z dnem nakazila kupnine prodajalcu. Prodajalec se zaveže poravnati vse tekoče stroške, vezane na uporabo nepremičnine ter vse davčne obveznosti in druge javne dajatve, vezane na lastništvo nepremičnine, ki so nastali do primopredaje. Stroške, davčna ter druga javna bremena za predmetno nepremičnino nosi kupec od prevzema nepremičnine v posest dalje.

10. člen

Kupec izrecno izjavlja, da je seznanjen, tako z dejanskim stanjem, kot tudi s pravnim stanjem predmetne nepremičnine ter se odpoveduje pravici izpodbijati predmetno prodajno pogodbo iz navedenih razlogov. Vsaka sprememba zemljiškoknjižnega stanja v škodo kupca, ki bi nastala iz razlogov na strani prodajalca, predstavlja oviro za plačilo kupnine, tako da kupec ne zapade v zamudo s plačilom kupnine in lahko z enostransko izjavo odstopi od te pogodbe, v kolikor prodajalec po prejemu poziva kupca, da v postavljenem roku, ki ne sme biti krajši od 15 dni, zagotovi pogoje za bremen prosti prenos lastninske pravice na ime kupca, te zahteve ne izpolni. V tem primeru je prodajalec dolžan kupcu vrniti dvojno aro ter vso morebitno preostalo že plačano kupnino, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi od dneva prejema kupnine do vračila.

Kupec je seznanjen, da lahko po podpisu te prodajne pogodbe pri notarju na lasten strošek poda predlog za predznambo pridobitve lastninske pravice, s katero zavaruje vrstni red pridobitve lastninske pravice v svojo korist za obdobje enega meseca od izdaje sklepa o dovolitvi vpisa predznambe.

Za vse medsebojne obveznosti med strankama, ki niso izrecno določene v tej pogodbi, se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika.

11. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da so jima znana določila te pogodbe in da razumeta njihov pomen ter da je vse zapisano v tej pogodbi odraz njune prave volje, zaradi česar to pogodbo tudi lastnoročno podpišeta.

12. člen

Ta prodajna pogodba je napisana in podpisana v štirih (4) enakih izvodih, od katerih dobi vsaka pogodbeni stran po en izvod, dva izvoda sta namenjena za prijavo na pristojni finančni urad, od katerih se za notarsko overitev vrne en izvod.

13. člen

Za morebitne spore iz te pogodbe, ki jih stranki ne bi rešili sporazumno, je pristojno stvarno pristojno sodišče v Mariboru.

14. člen

Ta prodajna pogodba vsebuje štirinajst (14) členov in prične veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

V Mariboru, dne 14.12.2020

Prodajalka:

Gordana Tihomir



V Mariboru, dne 14.12.2020

Kupca:

Lina Galun



Jernej Lojen



Priloga 4: Izvajalska pogodba

RES IMMOBILIA GmbH, Berlin,

Podružnica Ljubljana

Dvorakova ulica 4

1000 Ljubljana

Matična številka: 8009800000

Identifikacijska številka za DDV: SI44279008,

Bančni račun številka: SI56 3000 0001 1303 022 odprt pri UniCredit Banka Slovenija d.d.

ki jo/ga zastopa direktorica **Aurora Novak Maček**

(v nadaljnjem besedilu: »izvajalec«),

in

Lina Galun

Tyrševa ulica 22

2000 Maribor

EMŠO: 3004992505145

Davčna številka: 81020403

Jernej Lojen

Slomškova ulica 66

9000 Murska Sobota

EMŠO: 0403991500049

Davčna številka: 22023004

(v nadaljnjem besedilu: »investitor«),

sklenejo naslednjo:

IZVAJALSKO POGODBO

I. PREDMET POGODBE

1. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da je predmet te pogodbe izgradnja hiše (enostanovanjska samostojna hiša) - stanovanjskega objekta v 4. podaljšani gradbeni fazi z urejeno okolico, kot podrobneje izhaja iz prilog k tej pogodbi: SPECIFIKACIJA GRADNJE HIŠE. Stanovanjska stavba - enostanovanjska samostojna hiša bo imela 205,50 m² bruto površine (neto površina 160,30 m²) in bo zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja Upravne enote Maribor, št.: 351-1084/2020-7 z dne 21.7.2020 ter DGD (projektne dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja) s prilogami.

Podrobnejši obseg dogovorjenih del je razviden iz priloge *Specifikacija gradnje hiše*.

Gradnja hiše se bo izvedla na nepremičnini z **ID znakom 659 684/2** (katastrska občina 659 TABOR parcela 684/2 – ID 7179728).

Navedena nepremičnina je v lasti **Gordane Tihomir**. Izvajalec je za navedeno nepremičnino že pridobil vso potrebno gradbeno dokumentacijo ter pravnomočno gradbeno dovoljenje.

V *Specifikaciji gradnje hiše* našeta dela ali materiali se med izvajanjem te pogodbe lahko spremenijo le ob soglasju obeh pogodbenih strank. V vsakem primeru pa sprememba, predlagana iz katerekoli strani, ne sme vplivati na dogovorjeno ceno, razen v primeru, ko se dodatna dela ali materiali izvedejo oziroma vgradijo na posebno željo investitorja, proti doplačilu.

Izvajalec se zavezuje za investitorja opraviti vsa dela, ki so predmet te pogodbe in so razvidna iz podane *Specifikacije gradnje hiše*, ob tem pa vsa potrebna dela naročiti in izvršiti s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in po pravih stroških.

II. POGODBENA VREDNOST

2. člen

Pogodbena vrednost izgradnje hiše (enostanovanjska samostojna hiša) - stanovanjskega objekta v 4. podaljšani gradbeni fazi z urejeno okolico znaša **150.000,00 EUR** (v ceno je všteti 9,5% DDV v višini 13.013,70 EUR).

Pogodbena vrednost zajema vse potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekta za izvedbo in izgradnjo stavbe (enostanovanjska samostojna hiša) in vseh elementov, ki so podrobneje navedeni v *Specifikaciji gradnje hiše*, ki je priloga k tej izvajalski pogodbi. **Vsa dela in/ali materiali, ki niso izrecno zajeti v predmetni Specifikaciji gradnje hiše, niso predmet te izvajalske pogodbe ter jih bo investitor urejal v lastni režiji in na lastne stroške.**

Izvajalec bo ob zaključku izgradnje pridobil tudi uporabno dovoljenje in uredil vpis stavbe v kataster stavb ter določitev hišne številke.

Med pogodbenima strankama je dogovorjeno, da se tekom pogodbenega razmerja cena za dela in materiale (pogodbeni znesek) ne bo spremenila, tudi ko bi se po sklenitvi pogodbe zvišale cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena. Pogodbeni znesek se lahko spremeni le zaradi dodatnih naročil investitorja z obveznim dodatnim pisnim dogovorom med strankama, z dogovorom o stroških spremembe ali le pod zakonsko določenimi pogoji.

III. NAČIN OBRAČUNAVANJA IN PLAČEVANJA NAROČENIH DEL

3. člen

Investitor bo izvajalcu plačeval izvedbo del po tej izvajalski pogodbi po fazah (v delih pogodbene vrednosti), in sicer na podlagi prejetih faktur, po naslednji dinamiki:

- 15.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 1.301,37 EUR), ki predstavlja aro in se plača ob podpisu te pogodbe;
- 35.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 3.036,53 EUR) se plača po izvedbi gradbenih del;
- 65.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 5.639,27 EUR) se plača po zaključku izvedbe napeljav in stavbnega pohištva;
- 20.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 1.735,16 EUR) se plača po izvedbi zaključnih del;
- 15.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 1.301,37 EUR) se plača po zaključku fasade in okolice.

Pogodbeni stranki se obvezujeta, da bodo fakture za posamezne faze, kot je dogovorjeno v prejšnjem odstavku te izvajalske pogodbe, poravnane v roku **petnajstih (15) dni**, kar je pogoj za izvedbo hiše v dogovorjenih rokih. Primopredaja izvedenih del pa bo opravljena najkasneje v roku **petih (5) delovnih dni** po končanju vseh dogovorjenih del po tej izvajalski pogodbi.

Dogovorjena dinamika plačil v tem členu, vključno z določenimi roki, je bistvena sestavina te prodajne pogodbe. Ta izvajalska pogodba se sklepa pod odložnim pogojem, da investitor plača prvi del pogodbene vrednosti iz prve alineje po tem členu.

4. člen

Izvajalec bo investitorja sproti ustno obveščal o končanju del za zgoraj navedene posamezne faze in mu posredoval v plačilo fakture za plačilo dogovorjenega dela pogodbene vrednosti. Nato bo investitor po prejemu navedenega, plačal dogovorjen znesek in vsa morebitna dodatna dela v roku petnajstih **(15) dni** na transakcijski račun družbe RES IMMOBILIA GmbH, Berlin, Podružnica Ljubljana:

IBAN SI56 3000 0001 1303 022 odprt pri UniCredit Banka Slovenija d.d., oziroma morebitni drug račun izvajalca.

V primeru plačilne zamude investitorja se obračunajo zakonite zamudne obresti.

IV. OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK

5. člen

Izvajalec se obvezuje, da bo:

- z vsemi podizvajalci pogodbeno dogovorjeno delo opravil kvalitetno, vestno, pošteno in skladno s to pogodbo, ponudbo, veljavnimi predpisi in pravili stroke;
- za investitorja izvedel vsa dela, ki so predmet te pogodbe;
- na lastne stroške organiziral in storil vse potrebno za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja (vključno z vso gradbeno dokumentacijo, PGD, PZI, PID), poravnal vse stroške (takse, komunalni prispevek, ipd.) ter po koncu gradnje na lastne stroške pridobil uporabno dovoljenje in hišno številko stavbe;
- v skladu z veljavno zakonodajo in na lastne stroške imenoval projektantski nadzor in izvajalcu sporočil ime odgovornega nadzornika, ki bo izvajalcu v imenu investitorja dajal strokovna navodila v zvezi z izvedbo, nadzoroval potek gradnje, nadzoroval gradbeni dnevnik, ugotavljal količine uporabljenega materiala, opreme in del;

- prijavil začetek gradnje;
- izvedel vsa dogovorjena dela v skladu z dogovorjenimi termini - vsa gradbena dela do 4. podaljšane gradbene faze z urejeno okolico, ki so izrecno zajeta v specifikaciji gradnje hiše;
- zagotovil reklamni pano oz. tablo podjetja na gradbišču; - zagotovil odgovornega vodjo del;
- dosledno spoštoval delovnopravno zakonodajo v Republiki Sloveniji.

6. člen

Investitor se obvezuje, da bo:

- sodeloval z izvajalcem z namenom, da se prevzete storitve izvršijo pravočasno in v obojestransko zadovoljstvo;
- tekoče obveščal izvajalca o vseh spremembah in o novo nastalih situacijah, ki bi utegnile vplivati na izvršitev prevzetih storitev;
- po dogovorjenih fazah in po dokončanju vseh pogodbeno dogovorjenih del, plačeval izvajalcu v skladu z 2. in 3. členom te pogodbe dogovorjeno pogodbeno vrednost;
- poravnal pripadajoči 9,5 % DDV po izdanem računu izvajalca oz. po veljavni davčni stopnji v skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (ki v primeru spremembe bremeni investitorja).

V zgornjih alinejah tega člena zapisana dela niso predmet te pogodbe ter jih v lastni režiji izvede investitor ter so zaradi boljšega razumevanja obsega storitve in razmejitev del, posebej in konkretno opredeljena. V primeru, da investitor ne izpolni pravočasno in pravilno katerekoli obveze iz tega člena, izvajalec ne odgovarja za stvarne očitne napake, nastalo škodo in zamudo, ki bi nastale kot posledica nepravočasne ali nepravilne izvedbe zavezujočih del.

V. ROK IZVEDBE DEL IN POGODBENA KAZEN

7. člen

Izvajalec se zavezuje končati vsa dela, ki so predmet te pogodbe najkasneje v **4 mesecih** od dneva podpisa te izvajalske pogodbe (pod pogojem, da je investitor vsa plačila delnih pogodbenih vrednosti iz 3. člena te pogodbe poravnal v dogovorjenem roku). Pri čemer je bistvena sestavina te izvajalske pogodbe in pogoj za predajo stavbe, ki je predmet te pogodbe, v posest investitorju:

- o da je investitor pridobil lastninsko pravico na nepremičnini z ID znakom 659 684/2 (katastrska občina 659 TABOR parcela 684/2 – ID 7179728).
- o da je celotna pogodbeno vrednost ter pripadajoči DDV plačan na račun izvajalca.

Pogoj za pričetek izvajanja vsake nadaljnje faze izgradnje je plačilo dela pogodbene vrednosti po izdani fakturi za vsako posamezno dokončano fazo izgradnje, kot je razvidno iz 3. člena te izvajalske pogodbe.

8. člen

Če izvajalec del po svoji krivdi ne izpolni pogodbenih obveznosti ali po svoji krivdi ne dokonča prevzetih del v pogodbeno določenem roku, je dolžan za vsak delovni dan zamude plačati investitorju pogodbeno kazen v višini v višini **1% (en promil)** od pogodbene vrednosti. Skupni znesek pogodbene kazni ne more presežati **1% (enega odstotka)** od pogodbene vrednosti, kar se naročniku del obračuna pri končnem obračunu.

V primeru podaljšanja rokov izvedbe del iz izrednih razlogov na katere izvajalec del ne more vplivati

- »višja sila« (potres, požar, prometne in druge nesreče);
- naravni dogodki (vremenske nepravilnosti – daljše deževje, hud mraz, sneg in drugi vremenski pogoji, ki so neobičajni za letni čas in kraj);
- ter v primeru ukrepov s strani državnih organov ali
- zaradi zamude investitorja s plačilom dogovorjenih delov pogodbene vrednosti, se dogovorjeni rok izvedenih del ustrezno prestavi za čas nezmožnosti izvajanja oz. neizvajanja del ter pogodbeno kazen iz tega člena ne velja.

Naročnik se zavezuje izvajalcu omogočiti fotografiranje dokončanega objekta za namen oglaševanja, pri čemer od izvajalca ne bo zahteval nobenega nadomestila za uporabo fotografij v oglaševalske namene.

VI. JAMČEVANJE ZA NAPAKE

9. člen

Izvajalec odgovarja za napake v izdelavi zgradbe, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu (skrite napake), če se skrite napake pokažejo v **dveh (2) letih** od prevzema pogodbenih del – primopredaje hiše.

Izvajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje, če se te pokažejo v **desetih (10) letih** od prevzema pogodbenih del in izvirajo iz izvedenih del izvajalca.

Za vgrajene industrijske izdelke in opremo velja garancija proizvajalcev pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.

Izvajalec ne prevzema odgovornosti za napake in pomanjkljivosti, ki so nastale kot posledica nepravilne ali nenamenske uporabe in nepravilnega vzdrževanja hiše in opreme.

Investitor mora izvajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v **dveh (2) mesecih** od dneva, ko je napako ugotovil oziroma v **šestih (6) mesecih**, v kolikor gre za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje, v nasprotnem primeru izgubi pravico sklicevati se na to napako. V obvestilu mora investitor opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.

Za vgrajene materiale in opremo veljajo vzporedno garancije po pogojih proizvajalcev. Te v pisni obliki investitorju ob primopredaji izroči izvajalec.

Garancijski roki začnejo teči z dnem zapisniškega (primopredajni zapisnik) prevzema pogodbenih del – primopredaje hiše. Investitor mora izvajalca pisno obvestiti o skritih napakah takoj, ko je napako

ugotovil, oz. v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe. Izvajalec je dolžan napake odpraviti na svoje stroške, v kolikor izvirajo iz njegove odgovornosti - krivde.

Tako se navedene garancije uveljavljajo pri podjetju RES IMMOBILIA GmbH, Berlin, Podružnica Ljubljana ali neposredno pri proizvajalcih vgrajene opreme in materialov.

10. člen

Izvajalec se s pogodbenimi podizvajalci obvezuje, da bo pri izvedbi prevzetih del uporabljal kvalitetne materiale in vsa dela izvršil kvalitetno v skladu s pravili stroke.

Prav tako je s pogodbenimi podizvajalci dolžan od začetka izvajanja del, do njihove izročitve, primerno čuvati izvršena dela ter materiale pred poškodbami, propadanjem in uničenjem.

Odgovornost za poškodbe, okvare in uničenja, ki bi se pojavila na delih izvajalcev in materialih zaradi njihove krivde, nosi do končnega prevzema teh del izvajalec sam.

VII. VARSTVO PRI DELU

11. člen

Skrb in odgovornost za izpolnjevanje ukrepov varstva pri delu in tehnične zaščite delavcev na gradbišču prevzamejo pogodbeni podizvajalci sami.

Pogodbeni podizvajalci se obvezujejo in prevzamejo odgovornost, da bodo vsa dela izvajali v skladu z veljavnimi predpisi in splošnimi načeli varstva pri delu in varstva pred požarom. Prav tako so dolžni upoštevati vsa navodila o varstvu na gradbišču, za katera je odgovoren investitor in za katera se zavezuje organizirati vso potrebno podporo usposobljenih strokovnjakov. Glavni izvajalec je dolžan takoj po zaključku pogodbenih del odstraniti z objekta ves nevgrajeni, neuporabni ali odpadni material ter zapustiti gradbišče očiščeno vseh stvari, ki izhajajo iz njegove sfere.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen

Morebitne spore v zvezi z izvajanjem te pogodbe bodo pogodbene stranke reševale sporazumno.

13. člen

Vse spremembe in dopolnitve pogodbe se dogovorijo v pisni obliki kot dodatek k tej pogodbi.

14. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

15. člen

Pogodba je sestavljena v 2 (dveh) izvodih, od katerega prejme vsaka stran po 1 (en) izvod.

Priloge:

- SPECIFIKACIJA GRADNJE HIŠE.

V Ljubljani, dne 14.12.2020

Investitor:

Lina Galun



Jernej Lojen



Izvajalec:

**RES IMMOBILIA GmbH, Berlin,
Podružnica Ljubljana**

Direktorica: Aurora Novak Maček

RES IMMOBILIA GmbH, Berlin,
Podružnica Ljubljana
Dvorakova ulica 4, 1000 Ljubljana
Tel: (+386) 6 22 14 010


RES IMMOBILIA GmbH, Berlin,
Podružnica Ljubljana
Dvorakova ulica 4, 1000 Ljubljana
Tel: (+386) 6 22 14 010
nepremicnine@resimmobillia.si

SPECIFIKACIJA GRADNJE HIŠE

I. OSNOVNI PODATKI

Predmet specifikacije:

Izgradnja hiše (enostanovanjska samostojna hiša) - stanovanjskega objekta v **4. podaljšani gradbeni fazi z urejeno okolico.**

Stanovanjska stavba - enostanovanjska samostojna hiša v velikosti 205,50 m² bruto površine (neto površina 160,30 m²).

Podatki o nepremičnini:

Gradnja hiše se bo izvedla na nepremičnini z ID znakom 659 684/2 (katastrska občina 659 TABOR parcela 684/2 – ID 7179728).

Gradbeno dovoljenje Upravne enote Maribor, št.: 351-1084/2020-7 z dne 21.7.2020 ter DGD (projektne dokumentacije za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja) s prilogami.

II. PODROBNEJŠI OBSEG DOGOVORJENIH DEL

STANOVANJSKI OBJEKT V 4. PODALJŠANI GRADBENI FAZI

GRADBENA DELA

Postavitev predelnih sten v notranjosti objekta Mavčne stene d = 100 mm, enojna kovinska podkonstrukcija d = 75 mm, izolacija 5 cm, enostranska obloga d=12,5 mm, zvočna izolativnost $R_w = 44$ dB
Izdelava notranjih betonskih tlakov
Izdelava izolacije objekta Izolacija pod talno ploščo Toplotna izolacija iz ekstrudiranega polistirena XPS 300, d=16 cm, toplotna prevodnost $\lambda = 0,039$ W/mK Toplotna izolacija sten Toplotna izolacija s ploščami iz ekstrudiranega polistirena, prekrita z armirno mrežico, malto in izravnalnim slojem Toplotna izolacija stropov Toplotna izolacija steklena volna d=30 cm toplotna prevodnost $\lambda=0,039$ W/mK
Notranji in zunanji ometi, estrih Strojni ometi in zaključeni estrih
Talne in stenske obloge, ki zahtevajo mokro vgradnjo obloge sten in tal, ki zahtevajo mokre postopke (vgraditev v cementno malto)

<p>Talne in stenske obloge Obloga-mokri prostori V prostorih predprostor, kopalnice, WC, servisnega prostora je položena keramika, cenovni razred materiala 25 €/m² salon Mavica Obloge-bivalni del Dvoslojni gotovi parket, hrast select, lakiran</p>
<p>Napeljava elektro inštalacije in strojne opreme Groba montaža elektroinstalacij Telefonska instalacija TV instalacija (koaks + optika) - Telemach</p>
<p>Strojne inštalacije in strojna oprema Instalacija fekalne kanalizacije Priključek fekalne kanalizacije izveden v tehnični prostor objekta Instalacija vodovoda Priključek vodovodne instalacije izveden v tehnični prostor objekta</p>
<p>Vgradnja stavbnega pohištva Okna PVC okno Royal Line acrylcolor v barvi RAL7016 antrazitgrau, znotraj bela Vhodna vrata PVC okvir in vrata, stranska zasteklitev s troslojnim steklom (satinato), polnitev z argonom. Tipski RF ročaj z električno ključavnico Ug = 0,53 W/m²K, g = 0,53, Uw < 0,90 W/m²K, Ud < 0,90 W/m²K, steklo ClimaGuard Premium 2 4/16/4/16/4 Ar 90 %, barva RAL7016 antrazitgrau Senčila Alu lamele na elektropogon z možnostjo vezave na pametno instalacijo izvedeno na vseh oknih, razen pod nadstrešnico, barva antracit</p>
<p>Vgradnja sanitarne opreme Podometni kotlički, školjka, umivalnik, vgrajena tuš kabina s steklenim dnom, kompletna armatura vseh delov, priključek za pralni in pomivalni stroj.</p>
<p>Vgradnja drugega notranjega stavbnega pohištva Polno leseno krilo, lakirano (bela barva), polnilo perforirana iverna plošča RS, lesen podboj, lakirano (bela barva), inox kljuka, proizvajalec Lesek</p>
<p>Fasada Toplotna izolacija ekspandiran polistiren Webertherm (EPS 039) d=18 cm, zaključni sloj dekorativni omet znamke Weber family 039, toplotna prevodnost $\lambda = 0,039$ W/m²K, bež barvni odtenek.</p>

ZUNANJA IN KOMUNALNA UREDITEV

<p>Ograja Ograja je predvidena na vrtnem delu objektov - mrežni žični paneli. Ograja iz pocinkano/prašno barvane pločevine na temeljnem zidu.</p>
<p>Razsvetljava Izvedena razsvetljava znotraj novih dovoznih poti in okoli stanovanjskega objekta</p>
<p>Vodovodni priključek Vodovodni jašek Vodovodna ura</p>
<p>Elektro priključek Izvedeni priključki iz glavne razdelilne omarice upravljalca (Elektro Maribor) do stanovanjske enote</p>
<p>Števec električne energije Razdelilna omarica vgrajena v tehničnem prostoru objekta</p>

Kanalizacijski priključek

Izveden priključek v tehnični prostor objekta in navezava na mestno kanalizacijo

Telemach priključek

Izveden priključek v tehnični prostor objekta, optika, koaksilani kabel

Trate in ostalo okrasno zelenje

Sajenje trate in ostalega okrasnega zelenja, po izbiri investitorja