

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 obligacijskoprnega 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 pogodbeni 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 prednambo pridobitve lastninske pravice, s katero zavaruje vrstni red pridobitve lastninske pravice v svojo korist za obdobje enega meseca od izdaje sklepa o dovolitvi vpisa prednambe.

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

A handwritten signature in blue ink, reading "Gordana Tihomir", written over a horizontal line.

V Mariboru, dne 14.12.2020

Kupca:

Lina Galun

A handwritten signature in blue ink, reading "Lina Galun", written over a horizontal line.

Jernej Lojen

A handwritten signature in blue ink, reading "Jernej Lojen", written over a horizontal line.