

**Radenci, 2024**

**Lesnina LGM  
prodajni center Levec d.o.o.**

kot prodajalec

in

**Občina Radenci**

kot kupec

---

***PRODAJNA POGODBA št. 7/2025***

---

za nakup stanovanja v večstanovanjski soseski » Dolnov Radenci«

---

**C.1.2.**

## Kazalo vsebine

Uvodne ugotovitve .....	3
Predmet pogodbe .....	5
Kupnina .....	6
Plačilo kupnine .....	6
Roki in izročitev nepremičnine v posest .....	7
Zamuda in višja sila .....	9
Lastninska pravica in zemljiškoknjižno dovolilo .....	9
Odstop prodajalca od pogodbe zaradi zamude s plačilom kupnine .....	10
Končne določbe .....	11

To prodajno pogodbo za nakup stanovanja v »SOSESKA DOLNOV RADENCI« dogovorile in sklenile pogodbene stranke:

**1. PRODAJALEC:**

**LESNINA LGM Prodajni center Levec d.o.o.**, Levec 71b, 3301 Petrovče, Matična številka: 5649951000, Identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 31661017, ki ga zastopa dir. Nataša Žibert (**kot prodajalec**) transakcijski račun in banka: IBAN SI56 0700 0000 1076 208 odprt pri Gorenjska Banka d.d., in

**2. KUPEC:**

**Občina Radenci**, Radgonska cesta 9, 9252 Radenci, matična št.: 5880297000, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 53944640, ki ga zastopa župan Roman Leljak (kot kupec), transakcijski račun in banka: IBAN SI56 0130 0010 0012 753 odprt pri Banka Slovenije Ljubljana, Občina Radenci

**(kot kupec)**

kot sledi:

## Uvodne ugotovitve

### 1. Člen

(1) Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

1. je Upravna enota Gornja Radgona izdala integralno gradbeno dovoljenje št. 351-121/2022-6208-42 z dne 25.07.2022, in je postalo pravnomočno dne 21.09.2022., vse na nepremičninah parc. št. 709/4 in 696/1 obe v k.o. 200 Radenci, ki v naravi predstavljajo zemljišča namenjena za gradnjo stanovanjskih površin – Stanovanjske soseske Dolnov Radenci (v nadaljevanju: »Gradbene parcele«). Prodajalec izrecno in nedvoumno izjavlja, da bo predmetna stanovanjska soseska zgrajena v skladu z omenjenim gradbenim dovoljenjem;
2. je prodajalec investitor gradnje Stanovanjske soseske Dolnov Radenci;
3. v času sklenitve te prodajne pogodbe etažna lastnina še ni vzpostavljena, s strani geodeta Peter Jalovec s.p., Hmeljarska cesta 15, 3312 Prebold, pa je izdelan predhodni etažni načrt etažne lastnine z dne 20.09.2022 (v nadaljevanju: »predhodni načrt etažne lastnine«);
4. Gradbene parcele so obremenjene s hipoteko tretjih oseb zaradi financiranja gradnje Stanovanjske soseske Dolnov Radenci.
5. bo prodajalec zagotovil, da bodo vsi hipotekarni upniki pred plačilom kupnine iz b.) točke 4. člena te pogodbe izstavili izbrisno pobotnico za izbris hipoteke iz 4. točke tega člena na pogodbeni nepremičnini in
  - v primeru, da bo kupec plačal kupnino brez bančnega kredita, v skladu s svojo prakso deponiral izbrisno pobotnico za izbris hipoteke iz 4. točke tega člena na pogodbeni nepremičnini pri notarju (oziroma bodo po njegovem naročilu to storili hipotekarni upniki), z nepreklicnim nalogom notarju, da po plačilu kupnine skladno

z določili splošnih pogojev prodaje in te pogodbe na stroške prodajalca sproži postopek za izbris hipoteke iz 4. točke tega člena na pogodbeni nepremičnini,

- v primeru, da bo kupec plačal kupnino z bančnim kreditom, na notarski narok, predmet katerega bo ustanovitev hipoteke na pogodbeni nepremičnini v zavarovanje kredita banke kupca za poplačilo kupnine po tej pogodbi, dostavil izbrisno pobotnico, za izbris hipoteke iz 4. točke tega člena na pogodbeni nepremičnini, z nepreklicnim nalogom notarju, da listino izroči banki kupca pod pogojem, da bo banka kupca podala izjavo, da bo preostali in zadnji del kupnine, kot je to opredeljeno v splošnih pogojih prodaje in tej pogodbi, plačala nemudoma po vložitvi predloga za vpis lastninske pravice v korist kupca in hipoteke v korist banke kupca;
6. so bili dne 12.10.2022 pri notarki Danici Hojs v obliki notarskega zapisa pod opr. št. SV 629/2022 sprejeti splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe (v nadaljevanju: **»splošni pogoji prodaje«**) z vsebino, skladno z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, St. 18/04 s spremembami, v nadaljevanju ZVKSES), ki se uporabljajo za prodajne pogodbe, sklenjene med prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po Zakonu o varstvu potrošnikov (Ur.l. RS, št. 98/2004-UPB2 s spremembami); priloga splošnih pogojev prodaje so Gradbeno dovoljenje s spremembo investitorstva, Tehnični opis Stanovanjske soseske Dolnov Radenci, predhodni načrt etažne lastnine, in zemljiškoknjžni izpiski;
  7. so splošni pogoji prodaje in vse navedene priloge splošnih pogojev sestavni del te pogodbe, pri čemer je kopije teh listin in notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev kupec prejel pred podpisom te pogodbe in se z vsebino le-teh v celoti strinja;
  8. ima poleg pravic, določenih s splošnimi pogoji prodaje iz prejšnje alineje, kupec tudi pravice, določene z ZVKSES in da nobena določba splošnih pogojev prodaje ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES;
  9. v času sklenitve te prodajne pogodbe še ni pridobljena energetska izkaznica, ki bo pridobljena po dokončanju Stanovanjske soseske Dolnov Radenci;
  10. prodajalec izjavlja, da pod pogojem izpolnitve vseh obveznosti kupca po tej pogodbi ni nikakršne ovire za bramen prost prenos lastninske pravice na kupca na predmetu pogodbe opisanem v 2. členu te pogodbe;
  11. da je kupec državljan Republike Slovenije.

## Predmet pogodbe

### 2. Člen

(1) S to pogodbo prodajalec proda, kupec pa kupi celoto nepremičnin in sicer:

- **stanovanje s komercialno oznako C.1.2.** oz. s številko dela stavbe 7 iz Predhodnega elaborata za vpis stavbe v kataster stavb v splošnih pogojih prodaje in skupno površino 35,70 m<sup>2</sup>, bivalni del 29,30 m<sup>2</sup>, odprta terasa, balkon, loža 6,40 m<sup>2</sup>, vse v 1. nadstropju (2. etaži) po Predhodnem elaboratu št. stavbe 0200-predviden objekt C;
- **shrambo s komercialno oznako C.1.2\_S** oz. s številko dela stavbe 7 iz Predhodnega elaborata za vpis stavbe v kataster stavb v splošnih pogojih prodaje in skupno površino 4,40 m<sup>2</sup> - katere površina je že zajeta v bivalni del stanovanja - v 1. nadstropju (2. etaži) po Predhodnem elaboratu št. stavbe 0200-predviden objekt C;
- **parkirno mesto v garaži** s komercialno oznako 26 oz. s številko dela stavbe 26 iz Predhodnega elaborata za vpis stavbe v kataster stavb v splošnih pogojih prodaje s površino 12,50 m<sup>2</sup> v etaži K1 (1. etaži) po Predhodnem elaboratu št. stavbe 0200-predviden objekt;

**vse v deležu do 1/1 (v nadaljevanju: pogodbeni nepremičnina).**

Prodajalec bo v roku 60 (šestdeset) dni po vložitvi popolne vloge za pridobitev uporabnega dovoljenja izdelal elaborat za vpis in predlagal vpis stavbe, v kateri se nahaja pogodbeni nepremičnina, in njenih delov v kataster stavb. V elaboratu bo pogodbeni nepremičnina označena z ID znakom, s katerim bo nepremičnina evidentirana v javnopravnih evidencah in bo ta ID znak naveden v prodajalčevem zemljiškoknjižnem dovolilu.

- (2) Pogodbeni nepremičnini pripada sorazmeren del skupnih delov, prostorov in naprav celotne stavbe in funkcionalnega zemljišča objekta, ki bo definiran in opredeljen v odstotku od celotne nepremičnine na podlagi akta o vzpostavitvi etažne lastnine, ki ga je dolžan izdelati prodajalec na svoje stroške in ga vložiti v zemljiško knjigo, in sicer najkasneje do primopredaje stanovanja.
- (3) Prodajalec izrecno jamči, da je pogodbeni nepremičnina, z izjemo hipoteke iz 4. točke 1. člena te pogodbe, prosta vseh bremen, tako stvarnopravnih kot tudi obligacijsko-pravnih ter da ne bo ob prenosu lastninske pravice obremenjena z obremenitvami tretjih oseb.

## Kupnina

### 3. Člen

- (1) Kupec bo za pogodbeno nepremičnino iz 2. člena te pogodbe prodajalcu plačal sledečo kupnino:

**STANOVANJE Z GARAŽO**

100.108,70 EUR

+ 9,5 % DDV: 9.510,33 EUR

**SKUPAJ: 109.619,03 EUR**

(z besedo: stodevettisočšeststodevetnajst evrov 03/100)

Skupna kupnina za vse nepremičnine znaša: **109.619,03 EUR** z DDV

(z besedo: stodevettisočšeststodevetnajst evrov 03/100).

- (2) Dogovorjena cena iz prejšnjega odstavka je fiksna. Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni s tržnimi razmerami in sta na podlagi tržnih razmer dogovorili znesek kupnine ter se v zvezi s tem odpovedujeta pravici do uveljavljanja zahtevkov iz naslova spremenjenih okoliščin.
- (3) Pogodbeni stranki soglašata, da v primeru spremembe predpisane davčne stopnje DDV pred realizacijo predmetne prodajne pogodbe davek na dodano vrednost po spremenjeni davčni stopnji plača kupec. Pogodbeni stranki sta soglasni, da razlika med pogodbeno površino in dejansko površino, ki bi ali če bo nastala po dokončanju gradnje in ne presega  $\pm 3$  % pogodbene vrednosti, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in ne vpliva na višino kupnine po tej pogodbi.

## Plačilo kupnine

### 4. Člen

- (1) Kupec se zavezuje, da bo kupnino za pogodbeno nepremičnino poravnal, kot sledi:
- a) **10.961,90 EUR** (z besedo: desetisočdevetsto enainšestdeset evrov 90/100) are, kar predstavlja 10 % (deset odstotkov) pogodbene kupnine in se všteva v pogodbeno kupnino. Celotni znesek are v dogovorjeni višini bo kupec plačal v 8 (osmih) dneh od sklenitve predmetne prodajne pogodbe, in sicer na transakcijski račun prodajalca št. SI56 0700 0000 1076 208, odprt pri Gorenjska banka d.d.
- b) **98.657,13 EUR** (z besedo: osemindesettisočšeststosedeminpetdeset evrov 13/100) z nakazilom na TRR prodajalca št. SI56 0700 0000 1076 208, odprt pri Gorenjska banka d.d. najkasneje 8 (osem) dni pred predvidenim rokom izročitve oz. prevzema nepremičnine in v primeru, da kupec ne uveljavi pravice iz 2. odstavka 15. člena ZVKSES, sicer pa v skladu s 15. členom ZVKSES, če kupec uveljavi pravice iz tega

člena (zadržanje dela kupnine). Skladno s 15. členom ZVKSES ima kupec v primeru, če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine in dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, pravico zadržati plačilo pet odstotkov kupnine. Kupec svojo pravico iz tega odstavka uveljavi tako, da zadržani znesek najkasneje v roku 3 (treh) delovnih dni po izvedbi ogleda, na katerem naj bi se izvedel prevzem nepremičnine, na stroške prodajalca, deponira pri notarju.

- c) Rok izročitve oz. prevzema nepremičnine bo določen v obvestilu prodajalca poslanemu kupcu in v skladu z določbami 3. in 4. odstavka 10. člena splošnih pogojev prodaje.
- 2) Kupec mora kupnino plačati z nakazili na bančne račune, navedene v tej pogodbi in o vsakokratnem plačilu v roku 3 (tri) dni o tem pisno obvestiti prodajalca. Prodajalec je dolžan pristopiti k izročitvi nepremičnine po prejemu vseh potrdil o plačilu kupnine (upoštevajoč način plačila iz 1. odstavka tega člena) na naslov prodajalca in ob upoštevanju izpolnitve pogojev po 12. členu ZVKSES. Prodajalec ni odgovoren za morebitno zamudo roka izročitve po tej pogodbi, če do poznejše izročitve pride zaradi neizpolnitve obveznosti kupca iz tega odstavka.
- 3) Prodajalec kupcu ne plača obresti za predčasna plačila še ne zapadlega zneska are ali preostalih delov kupnine pred njihovo zapadlostjo v plačilo po 1. odstavku tega člena pogodbe.
- 4) Pogodbeni stranki se dogovorita, da prodajalec ne more uveljavljati nikakršnih dodatnih stroškov financiranja ali drugih dodatnih stroškov, v kolikor bo kupec redno izpolnil svoje pogodbene obveznosti, razen tistih stroškov, ki so dovoljeni skladno z določilom 10. člena ZVKSES (morebitni stroški, ki prodajalcu nastanejo zaradi kupčeve upniške zamude in stroškov vknjižbe lastninske pravice v korist kupca). Prodajalčeva in kupčeva ravnanja v primeru zamude z izročitvijo oziroma s plačilom so podrobneje opredeljena v 11., 12. in 13. členu splošnih pogojev prodaje.

## Roki in izročitev nepremičnine v posest

### 5. Člen

- (1) Prodajalec se zavezuje, da bo kupcu pogodbeno nepremičnino izročil v izključno in popolno last ter posest najkasneje do dne **30. 6. 2025** pod pogojem plačila zapadlih zneskov kupnine in po izpolnitvi ostalih pogojev, potrebnih za prevzem pogodbene nepremičnine po določilih te pogodbe.
- (2) V primeru, da prodajalec izpolni pogoje za izročitev nepremičnine pred ali po datumu izročitve iz 1. odstavka tega člena, prodajalec kupca o točnem datumu izročitve nepremičnine pisno priporočno obvesti vsaj 30 (trideset) dni pred datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe oziroma na drug naslov, ki ga kupec pisno sporoči prodajalcu. Kupec je dolžan prodajalca nemudoma obvestiti o spremembi naslova. V kolikor kupec tega ne stori, prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi predmeta pogodbe, do katere pride zaradi vabljenja kupca na prevzem na napačen naslov.
- (3) Prodajalec je dolžan najkasneje 15 (petnajst) dni pred rokom, določenim za izročitev nepremičnine, omogočiti kupcu, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način, ki je določen v

18. členu ZVKSES (v nadaljevanju: »predhodni pregled nepremičnine«). V kolikor se kupec ne bo odzval prodajalčevemu povabilu na predhodni pregled nepremičnine in pristopil k predhodnemu pregledu nepremičnine na dan naveden v povabilu, se bo štelo, da se kupec brez opravljenega predhodnega pregleda nepremičnine strinja, da je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino kupcu z lastnostmi, ki so določene v prodajni pogodbi in na način, ki je določen v 18. členu ZVKSES. Prodajalec je dolžan kupca pisno pozvati k predhodnem pregledu nepremičnine vsaj 5 (pet) dni pred predhodnim pregledom nepremičnine, zaradi kupčeve pravice iz 8. odstavka 19. člena ZVKSES. Prodajalec in kupec bosta o opravljenem predhodnem pregledu nepremičnine sestavila zapisnik.

- (4) Če prodajalec pričakuje zamudo z izročitvijo, je dolžan še pred rokom, določenim za izročitev, s priporočenim pismom obvestiti kupca o nastalih ovirah in mu hkrati sporočiti nov predviden rok izročitve. Prodajalec in kupec bosta najkasneje v 30 (tridesetih) dneh po pisnem obvestilu sklenila dodatek k prodajni pogodbi, s katerim bosta uredila morebitna nova pogodbeni razmerja.
- (5) Kupec je dolžan prevzeti pogodbeno nepremičnino v roku iz 1. odstavka tega člena oziroma v roku, ki je naveden v pisnem pozivu prodajalca na prevzem, v primeru če prodajalec izpolni pogoje za izročitev nepremičnine pred ali po datum izročitve iz 1. odstavka tega člena. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu zaračunava vzdrževalne, obratovalne stroške, pripadajoče davke, prispevke in druge javne dajatve ter ostale stroške povezane s pogodbeno nepremičnino (npr. stroške organizacije in izvedbe prevzema v drugih rokih, stroške upravljanja, ogrevanja, stroške NUSZ itd.).
- (6) Če kupec v roku ne prevzame pogodbene nepremičnine iz neutemeljenega razloga, se šteje, da je v prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja predmeta te pogodbe ter rizik morebitne protipravne zasedbe nepremičnine, prav tako kot tudi sorazmerni del stroškov skupnih delov stavbe. Zavrnitev prevzema je dopustna le iz razloga obstoja bistvenih napak, kar mora kupec navesti na zapisnik ob prevzemu. Kupec nima pravice odkloniti prevzema pogodbene nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine. Morebitno sklicevanje in odklonitev iz razloga obstoja manjših napak se štejeta za odklonitev iz neutemeljenih razlogov. V primeru odklonitve prevzema s strani kupca brez utemeljenega razloga se skladno z določbami 5. odstavka 19. člena ZVKSES šteje, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v 1. odstavku tega člena določil za prevzem ali z dnem, ki ga je prodajalec v pisnem pozivu kupcu določil za prevzem (če prodajalec izpolni pogoje za izročitev nepremičnine pred ali po datumu izročitve iz 1. odstavka tega člena), prevzel pogodbeno nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec nista opravila izročitve in prevzema po 1. odstavku in 2. odstavku 19. člena ZVKSES.
- (7) Prevzem pogodbene nepremičnine se vrši po predstavnikih obeh pogodbenih strank. Pogodbeni stranki sestavita in podpišeta primopredajni zapisnik, ki je sestavljen skladno z določili 3. odstavka 19. člena ZVKSES.
- (8) Prodajalec je dolžan na lastne stroške odpraviti morebitne pomanjkljivosti, ugotovljene ob primopredaji, katerih odpravo ob primopredaji zahteva kupec, v roku kot bo dogovorjen v primopredajnem zapisniku, najkasneje pa v 1 mesecu od primopredaje, vse ob upoštevanju določil iz splošnih pogojev prodaje in ZVKSES. Prodajalec kupcu odgovarja za vidne napake, razbito steklo, manjkajočo opremo, ki jih je kupec



reklamiral ob prevzemu, za poznejše nastale ali grajane vidne napake kupec ne more uveljavljati jamčevalnih zahtevkov do prodajalca.

- (9) Prodajalec bo izročil kupcu ob predaji nepremičnine listine, navedene 12. členu splošnih pogojev prodaje, ki jih je dolžan izročiti kupcu (z izjemo listin, ki jih bo izročil upravniku), listine, ki so priloga splošnih pogojev prodaje, kopijo bančne garancije za odpravo skritih napak in notarjevega potrdila o hrambi te listine.
- (10) Z dnem izročitve pogodbene nepremičnine preidejo na kupca vsi stroški obratovanja, vzdrževanja, zavarovanja in varovanja pogodbene nepremičnine, njenih delov in naprav, kakor tudi vsa davčna in lastninska bremena ter drugi stroški, ki se nanašajo na kupljeno in prevzeto pogodbeno nepremičnino, ter tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine.

## Garancija

### 6. Člen

- (1) Prodajalec odgovarja za solidno in strokovno izvedbo del skladno z določili te pogodbe in splošnimi pogoji prodaje.
- (2) Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki je predmet prodaje, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: skrite napake), v rokih določenih v 15. členu splošnih pogojev prodaje.
- (3) Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, ki je predmet prodaje, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev kot je določeno v 19. členu splošnih pogojev prodaje. Ta rok ne sme biti krajši od enega leta. Garancijska doba za vse navedene garancije prične teči od dneva izdaje uporabnega dovoljenja, ki se vpiše v garancijski list.

## Zamuda in višja sila

### 7. Člen

- (1) V primeru, da prodajalec ne bi izročil kupcu pogodbene nepremičnine zaradi razlogov na strani prodajalca se prodajalec zavezuje kupcu plačati pogodbeno kazen v skladu s 17. členom-Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES).
- (2) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal vseh zapadlih obrokov kupnine, pri tem upoštevajoč upravičena zadržanja po splošnih pogojih prodaje in prodajni pogodbi, ali izpolnil drugih obveznosti skladno z ZVKSES in splošnimi pogoji prodaje.

## Lastninska pravica in zemljiškoknjižno dovolilo

### 8. Člen

- (1) Prodajalec se zavezuje nepremičnino izročiti kupcu v roku iz 1. odstavka 5. člena predmetne prodajne pogodbe proti plačilu celotne kupnine (zmanjšane za morebitni upravičeno zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 2. odstavku 15. člena ZVKSES oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 3. odstavka 15. člena ZVKSES ter v istem roku kupcu izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen.
- (2) Prodajalec se zavezuje obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolniti tako, da izroči overjeno zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju v korist kupca kot upravičenca, z nepreklicnim nalogom notarju:
  - (i) da zemljiškoknjižno dovolilo izroči kupcu, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 2. odstavku 15. člena ZVKSES—oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 3. odstavka 15. člena ZVKSES. Kot dokaz o plačilu celotne kupnine se po tej pogodbi šteje potrdilo banke, iz katerega je razvidno, da je bilo plačilo izvedeno; ali
  - (ii) v primeru, da bo kupec kupnino plačeval z bančnim kreditom, da zemljiškoknjižno dovolilo izroči banki kupca, ki bo kupcu izplačala kredit za popolno poplačilo kupnine po tej pogodbi, pod pogojem, da bo banka kupca podala izjavo, da bo preostali in zadnji del kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 2. odstavku 15. člena ZVKSES—oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 3. odstavka 15. člena ZVKSES plačala nemudoma po vložitvi predloga za vpis lastninske pravice v korist kupca in hipoteke v korist banke kupca.
- (3) V primeru iz 2. odstavka tega člena mora prodajalec najkasneje 15 dni pred izročitvijo pogodbene nepremičnine kupca obvestiti o notarski hrambi zemljiškoknjižnega dovolila in mu izročiti kopijo overjenega zemljiškoknjižnega dovolila.
- (4) Stroške vpisa lastninske pravice pogodbene nepremičnine na kupca nosi kupec.
- (5) Prodajalec in kupec se zavezujeta pred ali po izročitvi pogodbene nepremičnine v primeru morebitnih spremenjenih zahtev za vknjižbo etažne lastnine kupca na predmetu te pogodbe v zemljiško knjigo k tej pogodbi skleniti ustrezen dodatek ter sodelovati pri vseh drugih morebitnih postopkih potrebnih za ureditev zemljiškoknjižnega vpisa.

### Odstop prodajalca od pogodbe zaradi zamude s plačilom kupnine

#### 9. Člen

- (1) Če kupec zamuja s plačilom kupnine za več kot 5 (pet) dni, ga prodajalec pisno opozori na nastalo zamudo in mu določi primeren dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od enega meseca. V kolikor kupec zamudi tudi dodatni rok za plačilo kupnine, lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo.
- (2) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino oziroma zamujeni obrok kupnine skupaj z zamudnimi

obrestmi od dospelosti do plačila prej oziroma istega dne, kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

- (3) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po 1. odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are brez obresti. Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.
- (4) Znesek iz 3. odstavka tega člena mora prodajalec kupcu vrniti v roku 15 (petnajst) dni, ko se izpolnita naslednja pogoja:
- (i) ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem in
  - (ii) ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje alineje plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enak znesku iz 3. odstavka tega člena; vendar ne kasneje kot v 3 (treh) mesecih šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

## Končne določbe

### 10. člen

- (1) Kupec s sklenitvijo predmetne prodajne pogodbe dovoljuje, da osebne podatke, ki jih je dal ali posredoval prodajalcu v zvezi s prodajno pogodbo in / ali so navedeni v prodajni pogodbi, prodajalec do preklica tega dovoljenja zbira, obdeluje in hrani za namene oblikovanja in vknjižbe etažne lastnine in / ali dokončanja postopkov v zvezi z-evidentiranjem stavbe, v kateri se nahaja pogodbeni nepremičnina in Stanovanjske soseske Dolnov Radenci in njenih posameznih delov v ustrezne evidence.
- (2) Prodajalec bo osebne podatke hranil le toliko časa, dokler bo to potrebno za dosego namena, zaradi katerega se bodo obdelovali, vendar največ 20 let po poteku leta, na katerega se dokumentacija nanaša. Po izpolnitvi namena obdelave bo prodajalec osebne podatke izbrisal, uničil ali anonimiziral.
- (3) Kupec ima pravico zahtevati dostop do osebnih podatkov, popravek, dopolnitve, prenos (v kolikor je tehnično izvedljivo), omejitev obdelave ali izbris osebnih podatkov, pod pogoji določenimi s Splošno uredbo o varstvu podatkov št. 2016/679 z dne 27.04.2016 in skladno z relevantno zakonodajo.

### 11. člen

- (1) Ta pogodba je sklenjena z dnem podpisa s strani obeh pogodbenih strank. Določila te pogodbe se lahko spremenijo ali dopolnijo samo s sklenitvijo pisnega dodatka k tej pogodbi.
- (2) Pogodbeni stranki se zavezujeta skleniti dodatek k tej prodajni pogodbi v primeru, da bodo iz posojilne pogodbe med prodajalcem in posojilodajalci (hipotekarnimi upniki) iz 1. člena te pogodbe izhajale drugačne zaveze, kot izhajajo iz te prodajne pogodbe, pri čemer zaveze iz posojilne pogodbe niso v nasprotju z ZVKSES, niti s splošnimi pogoji prodaje ter ne spreminjajo pogodbene cene, roka izročitve in tehničnega opisa pogodbene nepremičnine. Z dodatkom k predmetni prodajni pogodbi bosta stranki uskladili zaveze iz te prodajne pogodbe z zavezami iz navedene posojilne pogodbe, pri

čemer bosta stranki dodatek k predmetni prodajni pogodbi sklenili v roku 15 (petnajst) dni od poziva prodajalca in sklenitve navedene posojilne pogodbe.

## 12. Člen

- (1) V primeru razveljavitve ali ničnosti posameznega določila te pogodbe ostanejo preostala določila še naprej smiselno v veljavi, stranki pa si bosta prizadevali za sklenitev dodatka, v katerem bi ustrezno nadomestili razveljavljeno ali nično določilo.
- (2) Kupec s sklenitvijo predmetne prodajne pogodbe izrecno soglaša, da sklepa to pogodbo v svojem imenu in zase in / ali eventualno za svoje pravne naslednike, v kolikor med njim in prodajalcem ali njegovimi eventualnimi pravnimi nasledniki ne bo drugače dogovorjeno, kar pomeni, da se v primeru vstopa pravnega naslednika v to pogodbo, ara všteje v kupnino pravnega naslednika.
- (3) Morebitne spore v zvezi s tem pravnim poslom bosta stranki reševali sporazumno, v kolikor pa to ne bi bilo mogoče, bo spor reševalo za to pristojno sodišče po legi nepremičnine.

## 13. Člen

- (1) Prodajna pogodba je podpisana v štirih izvodih, od katerih je eden namenjen za potrebe FURS, eden za potrebe zemljiške knjige, po eden pa za vsako pogodbeno stranko. Izvod za potrebe zemljiške knjige se do poplčila celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 2. odstavku 15. člena ZVKSES oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz. odstavka 15. člena ZVKSES, v skladu s to pogodbo in splošnimi pogoji prodaje hrani pri prodajalcu ali deponira in hrani pri notarju.
- (2) Kupec potrjuje, da mu je prodajalec izročil notarsko overjeni prepis notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje opr. št. SV 629/2022 notarke Danice Hojs z dne 12.10.2022 v elektronski obliki, ter da splošni pogoji prodaje predstavljajo sestavni del prodajne pogodbe.

Datum: \_\_\_\_ .maj 2025

**KUPEC:**  
**Občina Radenci,**  
**župan Roman Leljak**

**PRODAJALEC:**

Lesnina LGM prodajni center Levec d.o.o.,  
direktorica Nataša Žibert