

SPLOŠNI POGOJI PRODAJE

posameznih delov stavbe večstanovanjske stavbe

» z naslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b Vipava«,

ki jih sprejme prodajalec Zemono d.o.o., Gradiška cesta 9 (devet), 5271 (pettisoč-dvestoenainosedemdeset) Vipava, matična številka 2195852 (dve-ena-devet-pet-osem-pet-dve), (v nadaljevanju; prodajalec)

1. (prvo) poglavje: UVODNE DOLOČBE

Uvodne ugotovitve

1. (prvi) člen

(1) (ena) Prodajalec izjavlja:

- (prvič) da je zemljiškoknjižni lastnik zemljišč parc. št. 530/1, 2581/7 in 3039/3 k.o. Vipava,
- (drugič) da na zemljiščih iz 1. (prve) točke tega odstavka gradi novo več stanovanjsko stavbo na podlagi projekta za izvedbo del z oznako 20/2007 (dvajset skozi dvatisočsedem), ki ga je izdelal, v novembru 2007 (dvatisočsedem), Slamič Vladimir, Projektiranje in inženiring d.o.o., Gregorčičeva ulica 12 (dvanajst), Ajdovščina,
- (tretjič) da je za gradnjo iz 2. (druge) točke tega odstavka pridobil gradbeno dovoljenje, št. 351-3/2008-7-P (tristoenainpetdeset-tri skozi dvatisočosem-sedem-P) z dne 1.2.2008 (prvi februar dvatisočosem), ki ga je izdala Upravna enota Ajdovščina in je postalo pravnomočno dne 1.2.2008 (prvega februarja dvatisočosem) ter dopolnitve gradbenega dovoljenja po odločbi Upravne enote Ajdovščina Oddelka za okolje in prostor in kmetijstvo št. 351-2331/2008-10-P (tristoenainpetdeset-dvatisočtristoenatiriintrideset skozi dvatisočosem-deset-P) z dne 29.1.2009 (devetindvajsetega januarja dvatisočdevet), ki je postalo pravnomočno 8.2.2009 (osmega februarja dvatisočdevet);
- (četrtič) da bo po zaključku gradnje na gradbeni parceli izvedena parcelacija funkcionalnega zemljišča in atrijev v skladu s projektno dokumentacijo, ki je sestavi del gradbenega dovoljenja,
- (petič) da se na promet nepremičnin plača davek na dodano vrednost, skladno z zakonom o davku na dodano vrednost, ter da davek na dodano vrednost plača kupec.

(2) (dva) Poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji ima kupec tudi pravice določene z ZVKSES. Nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih v ZVKSES.

Pomen uporabljenih pojmov in kratic

2. (drugi) člen

Posamezni pojmi in kratice uporabljeni v teh splošnih pogojih prodaje imajo naslednji pomen:

- (ena) **splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje,
- (dva) **prodajalec** je Zemono d.o.o., Gradiška cesta 9 (devet), Vipava, matična številka: 2195852 (dva-ena-devet-pet-osem-pet-dva),
- (tri) **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe stoječe na parc. št. 530/1, 2581/7 in 3039/3 k.o. Vipava,

Večstanovanjska stavba z naslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b, Vipava - - - - -

Številka dela stavbe	Nadstropje	Površina stan raba (m2)	1 (ena) a) Delež(%)	1 (ena) Delež(%)
1103 (tisočstotri)			54 (štiriinpetdeset) posamezna stavba _vetrolov, hodnik, stopnišča, dvigalo, kolesarnica, čistila, strojnica	55(petinpetdeset) stavbe 1(ena) - 2(dva) delež na celotni stavbi
1 (ena)	pritličje	66,46 (šestinšestdesetcelašestinštirideset)	0,0492 (ničcelaničštiridevetdva)	0,0210 (ničcelaničdvaenanič)
2 (dva)	pritličje	70,33 (sedemdesetcelatriintrideset)	0,0520 (ničcelaničpetdvanič)	0,0223 (ničcelaničdvaadvatri)
3 (tri)	pritličje	44,91 (štiriinštiridesetcelaenaindevetdeset)	0,0332 (ničcelaničtridridva)	0,0142 (ničcelaničenaštiridva)
4 (štiri)	pritličje	64,13 (štiriinšestdesetcelatrinajst)	0,0474 (ničcelaničštirisedemštiri)	0,0203 (ničcelaničdvaničtri)
5 (pet)	pritličje	70,34 (sedemdesetcelaštiriintrideset)	0,0520 (ničcelaničpetdvanič)	0,0223 (ničcelaničdvaadvatri)
6 (šest)	pritličje	66,28 (šestinšestdesetcelaosemindvajset)	0,0490 (ničcelaničštiridevetnič)	0,0210 (ničcelaničdvaenanič)
7 (sedem)	1. (prvo) nadst	73,34 (triinšedemdesetcelaštiriintrideset)	0,0543 (ničcelaničpetštiritri)	0,0232 (ničcelaničdvatridva)
8 (osem)	1. (prvo) nadst	86,62 (šestinosemdesetceladvainšestdeset)	0,0641 (ničcelaničšestštiriena)	0,0274 (ničcelaničdvasedemštiri)
9 (devet)	1. (prvo) nadst	54,08 (štiriinpetdesetcelaničosem)	0,0400 (ničcelaničštiriničnič)	0,0171 (ničcelaničenasedemena)
10 (deset)	1. (prvo) nadst	73,37 (triinšedemdesetcelasedemintrideset)	0,0543 (ničcelaničpetštiritri)	0,0232 (ničcelaničdvatridva)
11 (enajst)	1. (prvo) nadst	87,14 (sedeminosemdesetcelaštirinajst)	0,0645 (ničcelaničšestštiripet)	0,0276 (ničcelaničdvasedemšest)
12 (dvanajst)	1. (prvo) nadst	67,06 (sedeminšestdesetcelaničšest)	0,0496 (ničcelaničštiridevetšest)	0,0212 (ničcelaničdvaenadva)
13 (trinajst)	1. (prvo) nadst	54,96 (štiriinpetdesetcelašestindevetdeset))	0,0407 (ničcelaničštiriničsedem)	0,0174 (ničcelaničenasedemštiri)
14 (štirinajst)	2. (drugo) nadst	73,47 (triinšedemdesetcelasedeminštirideset)	0,0543 (ničcelaničpetštiritri)	0,0233 (ničcelaničdvatritri)
15 (petnajst)	2. (drugo) nadst	129,26 (stodevetindvajsetcelašestindvajset)	0,0956 (ničcelaničdevetpetšest)	0,0409 (ničcelaničštiriničdevet)
16 (šestnajst)	2. (drugo) nadst	148,16 (stooseminštiridesetcelašestnajst)	0,1096 (ničcelaenaničdevetšest)	0,0468 (ničcelaničštirisestosem)
17 (sedemnajst)	2. (drugo) nadst	67,00 (sedeminšestdesetcelaničnič)	0,0496 (ničcelaničštiridevetšest)	0,0212 (ničcelaničdvaenadva)
18 (osemnajst)	2. (drugo) nadst	54,95 (štiriinpetdesetcelapetindevetdeset)	0,0406 (ničcelaničštiriničšest)	0,0174 (ničcelaničenasedemštiri)
	skupaj:	1351,86 (tisočtristoenainpetdesetcelašestinosemdeset)	1,0000 (enacela)	0,4278 (ničcelaštiridvasedemosem)

Številka dela stavbe	Nadstropje	Površina stan raba (m ²)	1 (ena) a) Delež(%)	1 (ena) b) Delež(%)
1103 (tisočstotri)			119 (stodevetnajst) <i>posamezna stavbavetrolov, hodnik, stopnišča, dvigalo, kolesarnica, čistila, strojnica</i>	55(petinpetdeset) stavbe 1(ena) - 2(dva) delež na celotni stavbi
101 (stoena)	pritličje	66,23 (šestinšestdesetcelatriindvajset)	0,0487 (ničcelaničštiriocesemdesem)	0,0210 (ničcelaničdvaenanič)
102 (stodva)	pritličje	70,38 (sedemdesetcelaosemintrideset)	0,0517 (ničcelaničpetenasedem)	0,0223 (ničcelaničdvaadvatri)
103 (stotri)	pritličje	45,93 (petinštiridesetcelatriindevetdeset)	0,0338 (ničcelaničtritriosem)	0,0145 (ničcelaničenaštiripet)
104 (stoštiri)	pritličje	64,43 (štiriinšestdesetcelatriinštirideset)	0,0474 (ničcelaničštirisedemštiri)	0,0204 (ničcelaničdvaničštiri)
105 (stopet)	pritličje	71,65 (enainosedemdesetcelapetinšestdeset)	0,0527 (ničcelaničpetdvasedem)	0,0227 (ničcelaničdvaadvasedem)
106 (stošest)	pritličje	66,51 (šestinšestdesetcelaenainpetdeset)	0,0489 (ničcelaničštiriocesemdevet)	0,0211 (ničcelaničdvaenaena)
107 (stosedem)	1. (prvo) nadst	73,57 (triinosedemdesetcelasedeminpetdeset)	0,0541 (ničcelaničpetštiriiena)	0,0233 (ničcelaničdvatritri)
108 (stoosem)	1. (prvo) nadst	87,57 (sedeminosemdesetcelasedeminpetdeset)	0,0644 (ničcelaničšestštirištiri)	0,0277 (ničcelaničdvasedemsedem)
109 (stodevet)	1. (prvo) nadst	55,33 (petinpetdesetcelatriintrideset)	0,0407 (ničcelaničštiriničsedem)	0,0175 (ničcelaničenasedempet)
110 (stodeset)	1. (prvo) nadst	73,60 (triinosedemdesetcelašestdeset)	0,0541 (ničcelaničpetštiriiena)	0,0233 (ničcelaničdvatritri)
111 (stoenašt)	1. (prvo) nadst	88,28 (oseminosemdesetcelaosemindevajset)	0,0649 (ničcelaničšestštiridevet)	0,0280 (ničcelaničdvaosemnič)
112 (stodvanajšt)	1. (prvo) nadst	67,09 (sedeminšestdesetcelaničdevet)	0,0493 (ničcelaničštiridevettri)	0,0212 (ničcelaničdvaenadva)
113 (stotrinajšt)	1. (prvo) nadst	55,51 (petinpetdesetcelaenainpetdeset)	0,0408 (ničcelaničštiriničosem)	0,0176 (ničcelaničenasedemšest)
114 (stoštirinajšt)	2. (drugo) nadst	73,79 (triinosedemdesetceladevetinšedemdeset)	0,0542 (ničcelaničpetštiridva)	0,0234 (ničcelaničdvatritširi)
115 (stopetnajšt)	2. (drugo) nadst	129,63 (stodevetindvajsetcelatriinšestdeset)	0,0952 (ničcelaničdevetpetdva)	0,0410 (ničcelaničštiriienanič)
116 (stošestnajšt)	2. (drugo) nadst	147,94 (stosedeminštiridesetcelaštiriindevetdeset)	0,1086 (ničcelaenaničosemšest)	0,0467 (ničcelaničštirišestsedem)
117 (stosedemnajšt)	2. (drugo) nadst	67,34 (sedeminšestdesetcelaštiriintrideset)	0,0495 (ničcelaničštiridevetpet)	0,0213 (ničcelaničdvaenatri)
118 (stoosemnašt)	2. (drugo) nadst	55,74 (petinpetdesetcelaštiriinšedemdeset)	0,0410 (ničcelaničštiriienanič)	0,0176 (ničcelaničenasedemšest)
	skupaj:	1360,52 (tisočtristošestdesetceladvainpetdeset)	1,000 (enacela)	0,4306 (ničcelaničštiritriničšest)

Številka dela stavbe	Nadstropje	Opis enote	Površina nestanovanjska raba (m2)	1 (ena) b) Delež(%)
				<i>55(petinpetdeset)</i> <u>stavbe 1(ena) - 2(dva) delež na</u> <u>voznih poteh</u>
19 (devetnajst)	Klet	parkirni prostor	12,89 (dvanajstceladevetinosemdeset)	0,0041 (ničcelaničničštiri ena)
20 (dvajset)	Klet	parkirni prostor	12,49 (dvanajstceladevetinštirideset)	0,0040 (ničcelaničničštiri nič)
21 (enaindvajset)	Klet	parkirni prostor	12,00 (dvanajstcela)	0,0038 (ničcelaničničštiri osem)
22 (dvaindvajset)	Klet	parkirni prostor	12,00 (dvanajstcela)	0,0038 (ničcelaničničštiri osem)
23 (triindvajset)	Klet	parkirni prostor	12,36 (dvanajstcelašestintrideset)	0,0039 (ničcelaničničštiri devet)
24 (štiriindvajset)	Klet	parkirni prostor	13,37 (trinajstcelasedemintrideset)	0,0042 (ničcelaničničštiri dva)
25 (petindvajset)	Klet	parkirni prostor	13,16 (trinajstcelašestnajst)	0,0042 (ničcelaničničštiri dva)
26 (šestindvajset)	Klet	parkirni prostor	13,16 (trinajstcelašestnajst)	0,0042 (ničcelaničničštiri dva)
27 (sedemindvajset)	Klet	parkirni prostor	13,16 (trinajstcelašestnajst)	0,0042 (ničcelaničničštiri dva)
28 (osemindvajset)	Klet	parkirni prostor	12,16 (dvanajstcelašestnajst)	0,0039 (ničcelaničničštiri devet)
29 (devetindvajset)	Klet	parkirni prostor	13,49 (trinajstceladevetinštirideset)	0,0043 (ničcelaničničštiri tri)
30 (trideset)	Klet	parkirni prostor	13,36 (trinajstcelašestintrideset)	0,0042 (ničcelaničničštiri dva)
31 (enaintrideset)	Klet	parkirni prostor	13,36 (trinajstcelašestintrideset)	0,0042 (ničcelaničničštiri dva)
32 (dvaintrideset)	Klet	parkirni prostor	13,36 (trinajstcelašestintrideset)	0,0042 (ničcelaničničštiri dva)
33 (triintrideset)	Klet	parkirni prostor	12,36 (dvanajstcelašestintrideset)	0,0039 (ničcelaničničštiri devet)
34 (štiriintrideset)	Klet	parkirni prostor	12,00 (dvanajstcela)	0,0038 (ničcelaničničštiri osem)
35 (petintrideset)	Klet	parkirni prostor	12,26 (dvanajstcelašestindvajset)	0,0039 (ničcelaničničštiri devet)
36 (šestintrideset)	Klet	parkirni prostor	12,36 (dvanajstcelašestintrideset)	0,0039 (ničcelaničničštiri devet)
37 (sedemintrideset)	Klet	parkirni prostor	12,36 (dvanajstcelašestintrideset)	0,0039 (ničcelaničničštiri devet)
38 (osemintrideset)	Klet	parkirni prostor	12,25 (dvanajstcelapetindvajset)	0,0039 (ničcelaničničštiri devet)
39 (devetintrideset)	Klet	parkirni prostor	12,00 (dvanajstcela)	0,0038 (ničcelaničničštiri osem)
40 (štirideset)	Klet	parkirni prostor	12,16 (dvanajstcelašestnajst)	0,0039 (ničcelaničničštiri devet)
41 (enainštirideset)	Klet	parkirni prostor	13,16 (trinajstcelašestnajst)	0,0042 (ničcelaničničštiri dva)
42 (dvainštirideset)	Klet	parkirni prostor	13,16 (trinajstcelašestnajst)	0,0042 (ničcelaničničštiri dva)

- **Skupni deli stanovanjske stavbe z naslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b, -
Vipava**-

- 5. (peti) člen-

Skupni deli namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov bodo: skupno zemljišče, na katerem stoji stavba, skupni gradbeni elementi, inštalacije, naprave in oprema, rampa, skupno parkirišče, vozne poti, dvorišče, zelene površine, prostor za smeti, strojnica in servisni prostor.

- **Posebni skupni deli** -

- 6. (šesti) člen-

V stanovanjski stavbi z naslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b, Vipava, ki bo imela dva vhoda, se oblikujejo posebni skupni deli, ki predstavljajo vetrolov, hodnike, stopnišča, dvigalo, inštalacijske jaške, prostor za vozičke, prostor za čistila.

- **Površine** -

- 7. (sedmi) člen-

1. (Prvič) Vse površine določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev solastniških deležev na skupnih delih, so določene kot neto tlorisne površine (skladno z 3. (tretjim) členom Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Ur. list RS, št. 22/2007 (dvaindvajset skozi dvatisočsedem)).
2. (Drugič) Vse površine določene z načrtom, ki je priloga prodajne pogodbe in so podlaga za določitev prodajne cene, so določene kot prodajne površine. Pri določitvi cene stanovanja se upošteva: etažnost, velikost in lego stanovanja.
3. (Tretjič) Če bodo dejanske prodajne površine odstopale od površin, ki so po načrtu, ki je priloga k prodajni pogodbi, podlaga za določitev cene za +/- 3 (tri) %, se prodajna cena ne spremeni.
4. (Četrtič) Če bodo dejanske prodajne površine odstopale od površin, ki so v načrtu, ki je priloga k prodajni pogodbi, podlaga za določitev cene za več kot +/- 3 (tri) %, se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske prodajne površine. Poračun cene se opravi pri zadnjem obroku kupnine.
5. (Petič) Solastniški deleži iz teh splošnih pogojev se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo.

- **Lastnosti večstanovanjske stavbe z naslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b,**

- **Vipava** -

- 8. (osmi) člen-

1. (Prvič) Stavba z naslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b, Vipava in njeni posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz 2. (druge) alineje 1. (prve) točke 1. (prvega) člena teh splošnih pogojev ter bodo imeli tehnične lastnosti določene v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem. Prodajalec si pridržuje pravico spremeniti način izvedbe posameznih del ali uporabiti drugačne materiale od tistih, ki so predvideni s tehnično dokumentacijo, vendar pod pogojem, da to ne bo vplivalo na kvaliteto in pogodbene roke.

2. (Drugič) Parkirna mesta v kleti oziroma prvi etaži objekta stavbe z naslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b Vipava kot posamezni deli objekta bodo razporejeni in oštevilčeni, tako kot je razvidno iz tlorisov kletne etaže v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem in vpisana vsaka v svoj podvložek.-----
3. (Tretjič) Shrambe v kleti oziroma prvi etaži objekta, kot posamezni deli objekta bodo označene in oštevilčene, tako kot je razvidno iz tlorisov pritlične oziroma prve etaže v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem.-----

Lastnosti posameznih delov stavbe z naslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b, Vipava

----- 9. (deveti) člen-----

1. (Prvič) Nepremičnine, kot posamezni deli objekta bodo končane tako, da bodo primerne za vselitev z lastnostmi določenimi v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem in z razporedom prostorov določenim z načrtom, ki je priloga prodajne pogodbe, razen stanovanja označena z identifikacijsko številko 1103-15 (enaenaničtri do ena pet), 1103-16 (enaenaničtri do ena nič šest) in 1103-115 (enaenaničtri do enaenapet) ter 1103-116 (enaenaničtri do enaenašest). Navedene stanovanjske enote bodo dokončane brez talnih oblog, keramike in sanitarne opreme v kopalnici.-----
2. (Drugič) Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da v kolikor bo to mogoče, bodo pri izgradnji nepremičnine upoštevane posebne želje in zahteve kupca. V takem primeru bosta stranki sklenili dodatek k prodajni pogodbi, v katerem bo dogovorjen predmet, rok in način plačila za dodatna oz. spremenjena dela.-----

----- 10. (deseti) člen-----

----- **Ara**-----

1. (Prvič) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v znesku 10 -- (deset) % kupnine po prodajni pogodbi najkasneje v 8 (osmih) dneh od sklenitve pogodbe.-----
2. (Drugič) Ara se v skladu z 11. (enajstim) členom ZVKSES všteje v kupnino in se šteje za prvi obrok kupnine.-----
3. (Tretjič) Kupec je kot uporabnik predmeta pogodbe dolžan stroške neposredne in posredne priključitve stanovanjske enote in shrambe ter parkirnega mesta v kletni etaži , oziroma atrija, na elektro in druga omrežja, v celoti plačati sam. Ti stroški niso všteti v pogodbeno kupnino.-----
4. (Četrtič) Kupnina za nepremičnine, ki so predmet prodaje, je izračunana z upoštevanjem prodajne površine, določene v komercialni skici in prodajne cene kvadratnega metra, vključujoč 8,5 (osem celih pet) % DDV. V kolikor bi se stopnja DDV pred plačilom celotne kupnine na podlagi prisilnega predpisa spremenila, sta investitor – prodajalec in končni kupec zavezana skleniti dodatek k prodajni pogodbi s katerim se bo cena spremenila skladno s spremembo višine davka.-----

----- **Plačilo kupnine**-----

----- 11. (enajsti) člen-----

1. (Prvič) Kupec mora plačati ostali del kupnine, po vštetju are, na način kot je to določeno v prodajni pogodbi.-----

Za zavarovanje plačila navedenih obrokov kupnine, bo prodajalec izročil kupcu garancijo skladno z določili ZVKSES.-----

7. (Sedmič) Ob izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavita prodajalec in kupec dokončni zapisnik o prevzemu in izročitvi. Prodajalec je dolžan na lastne stroške odpraviti vse morebitne pomanjkljivosti, ki še ni odpravljene v roku kot bo dogovorjen v zapisniku. - - -
8. (Osmič) Kupec je dolžan prevzeti nepremičnino iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcev zaračuna obratovalne in druge stroške, ki jih je imel z nepremičnino. - - - - -
9. (Devetič) Če kupec v roku ne prevzame kupljene nepremičnine iz neutemeljenega razloga, se šteje, da je v prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja predmeta te pogodbe ter rizik za morebitne protipravne zasedbe nepremičnine. - - - - -
10. (Desetič) S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja. - - - - -
11. (Enajstič) Prodajalec si pridržuje pravico, da najprej izroči predstavnikom upravnika skupne dele objekta, šele nato izroči kupcu stanovanje. - - - - -
12. (Dvanajstič) Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške povezane z uporabo nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov objekta. - - - - -
13. (Trinajstič) Prodajalec zagotavlja kupcu, da mu bo nepremičnina predana po izpolnitvi vseh kupčevih pogodbenih obveznosti prosto vseh stvarnih bremen. - - - - -

- - - - - **Bančna garancija za odpravo skritih napak** - - - - -

- - - - - 17. (sedemnajsti) člen - - - - -

(1) (Prvič) Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotoviti odpravo napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih, v skladu s 26. (šestindvajsetim) členom ZVKSES pri notarki Lauri Čermelj v Ajdovščini, ki je potrdila notarski zapis teh splošnih pogojev prodaje, deponiral garancije, skladno ZVKSES. - - - - -

- - - - - **Oblikovanje in vpis etažne lastnine** - - - - -

- - - - - 18. (osemnajsti) člen - - - - -

Prodajalec mora v skladu z določili ZVKSES izdelati elaborat za vpis in predlagati vpis večstanovanjske stavbe z naslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b, Vipava in njenih posameznih delov v kataster stavb. V 15 (petnajstih) dneh po vpisu večstanovanjske stavbe na naslovu Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b, Vipava in njegovih posameznih delov v kataster stavb mora prodajalec sprejeti akt o oblikovanju etažne lastnine in vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine. - - - - -

- - - - - **Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca** - - - - -

- - - - - 19. (devetnajsti) člen - - - - -

1. (Prvič) Prodajalec mora najkasneje v roku 2 (dveh) mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za objekt ob predložitvi dokazila plačila celotne kupnine v skladu z 12. (dvanajstim) členom ZKVSES zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. - (drugi) oz 3. (tretji) točki 15. (petnajstega) člena ZKVSES, na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine 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. (Drugič) Prodajalec lahko obveznost iz 1. (prve) točke tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v hrambo notarki Lauri Čermelj iz Ajdovščine, ki je potrdila

notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca za dvig iz hrambe pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšanje za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave očitnih napak (druga točka 15. (petnajstega) člena ZVKSES) oz. zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 17. (sedemnajstega) člena iz teh splošnih pogojev (3. (tretja) točka 15. (petnajstega) člena ZVKSES).- - - - -

3. (Tretjič) V primeru iz drugega odstavka tega člena mora prodajalec v roku iz prvega odstavka tega člena teh splošnih pogojev kupca obvestiti o notarski hrambi in mu poslati kopijo zemljiškoknjižnega dovolila.- - - - -

- - - - - **Uporaba določb** - - - - -

- - - - - 20. (dvajseti) člen - - - - -

1. (Prvič) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev.- - - - -
2. (Drugič) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela več stanovanjske stavbe z nslovom Goriška cesta 6 (šest)/a in 6 (šest)/b, Vipava.- - - - -

- - - - - **Upravljanje** - - - - -

- - - - - 21. (enaindvajseti) člen - - - - -

Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.- - - - -

- - - - - **Uporaba** - - - - -

- - - - - 22. (dvaindvajseti) člen - - - - -

1. (Prvič) Etažni lastnik mora skupne dele iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev uporabljati v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki najmanj moti druge etažne lastnike.- - - - -
2. (Drugič) Pri uporabi skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red objekta, ki ga sprejmejo etažni lastniki.- - - - -

- - - - - **Stroški uporabe in vzdrževanja** - - - - -

- - - - - 23. (triindvajseti) člen - - - - -

Vsak etažni lastnik nosi del stroškov porabe in vzdrževanja skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.- - - - -

- - - - - **Uveljavitev splošnih pogojev** - - - - -

- - - - - 24. (štiriindvajseti) člen - - - - -

Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem podpisa v obliki notarskega zapisa.- - - - -

Vsa ostala določila splošnih pogojev pridaje ostanejo nespremenjena.-----

Notarka sem stranki predmetni zapis prebrala in ji na razumljiv način opisala njegovo vsebino in pravne posledice ter jo opozorila na znana in običajna tveganja v zvezi s citiranimi splošnimi pogoji in določbami ZVKSES.-----

Notarka stranko nato izrecno pozovem, naj me seznanj z morebitnimi drugim pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu in ki mi v času sestave tega zapisa niso poznane, nakar stranka na ta poziv izrecno izjavi, da takšne okoliščine ne obstajajo, oziroma tudi njej niso poznane. Stranko tudi ponovno pozovem, da mi predloži morebitne listine, ki bi predstavljale del celovitega pravnega posla, nakar stranka izjavi, da takih listin, razen že citiranega notarskega zapisa potrditve splošnih pogojev prodaje, ki so bili v odpravku izročeni stranki, v izvorniku pa se hranijo v tej notarski pisarni pod opr.št. SV 158/09 (stooseminpetdeset skozi nič devet). Stranko tudi opozorim, da je ob sklenitvi posamezne pogodbe zavezana kupcu izročiti notarsko overjen prepis notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje ter tega aneksa in so le ti, skupaj s predmetno listino sestavni del vsake prodajne pogodbe.-----

Stranka je izrecno izjavila, da je z vsem prebranim natančno seznanjena, da vse ustreza njeni pravi volji, nakar je pred menoj podpisala ta notarski zapis. Stranka s svojim podpisom tudi potrjuje, da je bila s strani notarke poučena o vseh pravnih posledicah sklenjenega posla in da je bila seznanjena z znanimi in običajnimi tveganji predmetnega pravnega posla.-----

Notarski zapis je narejen v izvorniku, ki se hrani v mojem arhivu in enem izvodu prvega odpravka, ki se izroči stranki.-----

Stranka soglaša, da se lahko izda ponovni odpravek te listine in sicer večkrat.-----

Lastnoročni podpis stranke:

Lastnoročni podpis notarke in pečat: