**Ime in priimek, stalno bivališče, EMŠO, davčna številka**

* + v nadaljnjem besedilu: prodajalec

in

**Ime in priimek, stalno bivališče, EMŠO, davčna številka**

* + v nadaljnjem besedilu: kupec

skleneta naslednjo

 **KUPOPRODAJNO POGODBO**

1. člen

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata:

1. da je prodajalec lastnik do celote (1/1) naslednjih nepremičnin:
* nepremičnina z ID znakom del stavbe katastrska občina XXX stavba xxx del stavbe xxx (IDXXX), ki v naravi predstavlja stanovanje št. v pritličju s shrambo, identif.št. , naslov, (na parc.št. XXX), s površino v skupni izmeri m2, kot je razvidno iz priložene skice – tlorisa;
* nepremičnina z ID znakom del stavbe XXX katastrska občina stavba XXXdel stavbe XXX (IDXXX), ki v naravi predstavlja parkirno mesto št. X v izmeri XXX m2, identif.št. v stavbi – garažni hiši na parc.št. XXX k.o. XXX;
1. da so nepremičnine iz 1. točke tega člena proste vseh bremen;
2. da so predmet prodaje tudi premičnine, rabljena stanovanjska in druga oprema;
3. da na strani prodajalca obstaja interes prodati, na strani kupca pa interes kupiti vseh bremen proste nepremičnine;
4. da je prodajalec kupcu dne XXX izročil energetsko izkaznico za stavbo, naslov št. XXXz dneXXX;
5. da je prodajalec kupcu dne XXX dal na vpogled gradbeno dovoljenje ter uporabno dovoljenje za stavbo;
6. da si je kupec nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, dne XXX ogledal v naravi, pozna njihovo lego, dejansko izmero in pravno stanje v obsegu, kot mu je bilo predstavljeno s strani prodajalca in je razvidno iz zemljiške knjige, in jih ima namen kupiti v takšnem stanju, kakršne so, po načelu videno –kupljeno;
7. da ima prodajalec nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, v posesti;
8. da je kupec državljan Republike Slovenije.
9. člen

Prodajalec bremen prosto proda ter izroči kupcu v izključno last in posest, kupec pa kupi in prevzame v last in posest, nepremičnine natančneje navedene v 1. členu te pogodbe, in sicer:

* nepremičnino z ID znakom del stavbe XXX katastrska občina XXX stavba XXX del stavbe X (IDXXX); ter
* nepremičnino z ID znakom del stavbe katastrska občina XXX stavba XXX del stavbe X (IDXXX);

Predmet te pogodbe so tudi premičnine, ki se v tej nepremičnini nahajajo in sicer rabljena stanovanjska in druga oprema: XXX.

Skupaj z nepremičninami iz prvega odstavka tega člena kupec postane tudi lastnik:

* do sorazmernega deleža skupnih delov, prostorov in naprav stavbe, katere del so nepremičnine iz prvega odstavka tega člena ter sorazmernega deleža zemljišč pod in ob stavbi,
* vse z nepremičnino povezane dokumentacije (dovoljenja, projekti, soglasja),
* sorazmernega dela vseh komunalnih kapacitet nepremičnine.

Kupec si je nepremičnine ogledal in jih kupuje v stanju, v kakršnem so, prodajalec pa se obvezuje, da stanja do izročitve nepremičnine kupcu v posest ne bo spreminjal na slabše.

1. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da poznata tržne razmere, ki zadevajo cene nepremičnin in upoštevajoč to zapisano dejstvo sta se sporazumno dogovorili za kupnino v skupnem znesku XXX EUR.

Cena je fiksna in nespremenljiva.

Pogodbeni stranki sta se dogovorili, da bo kupec po sklenitvi te pogodbe prodajalcu plačal aro v višini XXX EUR z nakazilom na prodajalčev TRR št. XXX.

Že plačana ara se ob plačilu kupnine všteje v kupnino in se všteje v izpolnitev obveznosti.

Preostali znesek kupnine, zmanjšan za že plačano aro, v višini XXX EUR, se kupec obvezuje prodajalcu plačati iz lastnih sredstev, in sicer v XXX bančnih delovnih dneh od dne, ko bo prodajalec izročil kupcu odpravek notarskega zapisnika, s katerim bo prodajalec izročil v hrambo (deponiral) pri notarju XXX za čas največ enega meseca notarsko overjeni original (izvirnik) te pogodbe na podlagi katerega bo mogoče doseči vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi na kupca, skupaj z naročilom istemu notarju, da le ta izroči pri njem shranjeno listino kupcu, brez kakršnega koli dodatnega ali drugačnega pogoja in nemudoma potem, ko mu kupec izroči original bančno potrdilo kupčeve banke, da je bila na spodaj zapisani račun prodajalca nakazan preostali znesek znesek kupnine po tej pogodbi, ne glede na morebitni nastop okoliščine za plačilo zamudnih obresti.

Prodajalec se zavezuje overiti in deponirati to pogodbo pri notarju skladno s prejšnjim odstavkom tega člena najkasneje v 14 dneh po podpisu.

Kupca bosta kupnino plačala na transakcijski račun št.XXX, ki ga ima prodajalec XXX odprtega pri banki (naziv banke).

Prodajalec se obvezuje kupcu izdati pisno potrdilo o prejemu are in o prejemu preostanka kupnine.

1. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je pogoj za plačilo kupnine, kakor je le ta določen v 3. členu te pogodbe, da prodajalec kupcu izroči odpravek notarskega zapisnika, iz katerega bo razvidno, da je notarju izročil v hrambo notarsko overjeni original te pogodbe, na podlagi katerega bo mogoče doseči vpis lastninske pravice na kupca v zemljiški knjigi.

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da promet nepremičnin po tej pogodbi zapade plačilu davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin.

Prodajalec se obvezuje to kupoprodajno pogodbo prijaviti pristojni Finančni upravi in plačati pripadajoče davščine od prometa z nepremičninami po tej pogodbi najkasneje v XXX delovnih dneh od prejema naloga za plačilo s strani pristojne Finančne uprave ter poskrbeti za notarsko overitev svojega podpisa.

1. člen

Prodajalec, ime in priimek, naslov, EMŠO, davčna številka XXX,

izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se na podlagi te kupoprodajne pogodbe:

* pri nepremičnini z ID znakom del stavbe XXX, katastrska občina XXX stavba XXX del stavbe XXX (ID ); ter
* pri nepremičnini z ID znakom del stavbe XXX, katastrska občina stavba XXX del stavbe XXX (ID XXX)

vknjiži lastninska pravica v korist osebe in na ime:

ime in priimek, naslov, EMŠO XXX, davčna številka do celote (1/1).

1. člen

Kupec v primeru zamude pri plačilu kupnine plača zakonske zamudne obresti od zapadlosti vsakega posameznega dela kupnine dalje do plačila.

V primeru, da kupec zamuja s plačilom celotne kupnine več kot en mesec, se pogodba razdre, del prejete kupnine pa brezobrestno vrne kupcu.

1. člen

Prodajalec se obvezuje izročiti kupcu nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, v last in posest najkasneje do vključno dne XXX, proste vseh finančnih, pravnih in drugih bremen, oseb in stvari, razen dogovorjene opreme iz 2. člena te pogodbe in pod pogojem, da je plačana celotna kupnina.

Prodajalec se izrecno zavezuje, da bo nepremičnine do izročitve v posest kupcu ohranil v stanju, kakršno je obstajalo na dan sklenitve te pogodbe. Prodajalec je odgovoren za morebitno zmanjšanje vrednosti nepremičnin, ki bi nastopilo do izročitve nepremičnin v posest kupcema.

Prodajalec izrecno soglaša, da se vsa vplačana denarna sredstva, ki se za stanovanje, ki je predmet te pogodbe, nahajajo v rezervnem skladu, prenesejo z njihovega računa na ime novega lastnika, z dnem primopredaje nepremičnin v posest kupca.

Prodajalec se v primeru zamude z izročitvijo nepremičnin v posest, zaveže plačati kupcu za vsak dan zamude pogodbeno kazen v višini XXX EUR.

Pogodbeni stranki se zavežeta na dan izročitve nepremičnine v posest kupcu podpisati primopredajni zapisnik, v katerem bosta ugotovili stanje nepremičnine in stanje števcev. Prodajalec se zavezuje izročiti kupcu vse ključe nepremičnine in celotno dokumentacijo, ki se nanaša na pogodbeno nepremičnino.

Vse stroške v zvezi z nepremičnino (obratovalni in drugi stroški ter davki) do dneva izročitve le te v posest kupcu nosi prodajalec, od dneva izročitve dalje pa kupec.

1. člen

Prodajalec zagotavlja kupcu bremen prost prenos nepremičnine, ki je predmet te kupoprodajne pogodbe, in se izrecno zavezuje, da bo do zemljiško – knjižnega vpisa novega kupca, prosto vseh bremen oz. vknjiženih ali nevknjiženih pravic tretjih oseb in dolgov.

V primeru, da bo zaradi izvedbe zemljiško – knjižnega vpisa nepremičnine iz te pogodbe potrebno skleniti dodatek k tej pogodbi, se prodajalec obvezuje na poziv kupca, skleniti potreben dodatek ali opraviti druga dejanja, ki bodo potrebna, da se kupec vknjiži kot lastnik nepremičnine, ki je predmet te pogodbe.

Vsakršna sprememba zemljiškoknjižnega stanja, ki bi bila v škodo kupcu, predstavlja oviro za plačilo celotne kupnine in kupec ni v plačilni zamudi in ni dolžan plačati celotne kupnine vse dokler taka ovira ne bo odpravljena.

Prodajalec jamči, da so nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, bremen proste, pri čemer še izrecno zagotavlja, da ne obstaja nobena stvarnopravna ali obligacijsko pravna pravica ali zahtevek ali prepoved tretje osebe ali listina, ki bi lahko imela za posledico tako pravico ali zahtevek ter da nasploh ne obstaja nobeno dejstvo, ki bi lahko imelo za posledico kakršno koli ogrožanje lastninske pravice, posesti ali kateri koli drugi interes kupca v zvezi s to pogodbo ter da ne obstaja nobena najemna ali podobna pogodba, ter da glede nepremičnin ne obstaja prepoved odsvojitve ali obremenitve, niti niso predmet sodnih ali upravnih sporov.

Prodajalec tudi izrecno izjavlja in jamči, da ima poravnane vse javne dajatve, tako da ne bo iz tega naslova nobene ovire za pridobitev davčno potrjenega originala te pogodbe, namenjenega za overitev.

V primeru, da se kasneje izkaže drugače in se pojavijo terjatve iz dolžniško – upniških razmerij, ki jih je sklenil prodajalec, bremenijo pa predmetno nepremičnino, kupec teh bremen izrecno ne prevzema in jih je dolžan poravnati prodajalec. Prodajalec jamči, da bo v primeru, če bi se v zvezi s pogodbenim predmetom pojavil kakršen koli zahtevek tretjih oseb, storil vse, da bo kupca obvaroval kakršnih koli posledic, aktivno sodeloval v morebitnih postopkih ter na prvi poziv in brez ugovora povrnil kupcu vse, kar bi morala morebiti kupca plačati tretjim osebam oziroma povrnil kupcu vso škodo, ki bi jo morebiti imel zaradi takih zahtevkov.

Skladno z načelom videno-kupljeno prodajalec ne odgovarja za očitne in skrite stvarne napake nepremičnin.

1. člen

V primeru kršitve katere koli prodajalčeve zajamčene izjave ima kupec pravico zahtevati, da prodajalec v primernem roku odpravi tako kršitev, sicer pa lahko kupec odstopi od te pogodbe in zahteva povrnitev kupnine z zamudnimi obrestmi po obrestni meri zamudnih obresti, kot jo določa ZPOMZO-1, če pa prej navedeni zakon ne bi več veljal, pa po XX% letni obrestni meri ter povrnitev vse škode, ki bi v takem primeri nastala njemu ali tretjim osebam na podlagi pogodb, izvedenih iz te pogodbe.

1. člen

Davek na promet nepremičnin, ev. kapitalski dobiček, stroške posredniške provizije, stroške overitve podpisa prodajalca, stroške deponiranja pogodbe in morebitne druge stroške s to pogodbo, ki v tem členu niso posebej opredeljeni, se obvezuje plačati prodajalec.

Kupec se obvezuje plačati stroške zemljiškoknjižnega predloga za vpis lastninske pravice na podlagi te pogodbe v zemljiško knjigo.

1. člen

Morebitne spore iz te kupoprodajne pogodbe oziroma v zvezi z njo bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V primeru, da jih sporazumno ne bi mogli rešiti, bo njihovo reševanje prevzelo krajevno in stvarno pristojno sodišče po legi nepremičnine.

1. člen

Ta kupoprodajna pogodba je sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbena stranka prejme 1 (en) izvod, 1 (en) izvod je namenjen za potrebe FURS-a in 1 (en) izvod pogodbe, ki ga prejme kupec za vpis v zemljiško knjigo.

Ta kupoprodajna pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem ko jo podpišeta obe stranki.

Kraj, datum

PRODAJALEC: KUPEC: