

SPLOŠNI POGOJI PRODAJE

posameznih delov stavbe –

apartmajsko-stanovanjskega naselja

HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU,

ki jih sprejme prodajalec SMART INŽENIRINGI, družba za upravljanje in svetovanje, d.o.o., Ljubljana, Brnčičeva 41G, Ljubljana, Matična št.: 1538004, Identifikacijska št. za DDV: SI73239275 (v nadaljevanju: prodajalec)

1. poglavje: UVODNE DOLOČBE

Uvodne ugotovitve

1. člen

(1) Prodajalec izjavlja:

1. da je prodajalec lastnik stavbnega zemljišča, to je parcel št. 9/1, 14/1 in 15/1 vse k.o. Podkoren, ki so skladno z Odločbo GURS št. 02112-68/2009-2 z dne 06.04.2009 razdeljene tudi na parcele št. 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14 in 15/15 k.o. Podkoren, ki ležijo v območju urejanja KG SK 1 - v - es, ki je zajet v Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora (Odlok o PUP; Uradni list RS št. 37/2002, uradno prečiščeno besedilo in Uradni list RS št. 113/2002, 82/2005 in 17/2006);
2. da na zemljiščih iz 1.točke tega odstavka gradi novo apartmajsko-stanovanjsko naselje HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU, na podlagi projekta za izvedbo del, z oznako št. II/1552-1/06 Stanovanjski hiši in gostinska objekta (z garažno hišo) v Podkorenu, ki ga je izdelalo podjetje Atelje za prostorsko projektiranje Jesenice d.o.o. in gradbenega dovoljenja;
3. da je pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-223/2007 z dne 04.03.2008, ki ga je izdala Upravna enota Jesenice. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno dne 14.03.2008;

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

Pomen uporabljenih pojmov in kratic

2. člen

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

1. splošni pogoji so ti splošni pogoji prodaje;
2. prodajalec je SMART INŽENIRINGI, družba za upravljanje in svetovanje, d.o.o., Ljubljana, Brnčičeva 41g, Ljubljana, Matična št.: 1538004, Identifikacijska št. za DDV: SI73239275;
3. kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela apartmajsko-stanovanjskega naselja HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU;
4. HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU je apartmajsko-stanovanjsko naselje iz 2. točke prvega odstavka 1.člena teh splošnih pogojev;
5. prodajna pogodba je prodajna pogodba iz 3. točke tega člena;

6. nepremičnina, ki je predmet prodaje, je posamezen del naselja, ki je kot samostojna enota etažne lastnine v apartmajsko-stanovanjskem naselju HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU predmet prodajne pogodbe iz 3. točke tega člena;
7. apartmaji so posamezne enote, ki se nahajajo v objektih A in B;
8. stanovanja so posamezne enote, ki se nahajajo v objektih C in D;
9. nepotrošniška prodajna pogodba je prodajna pogodba kot jo v petem in šestem odstavku 4. člena in šestem odstavku 8. člena določa ZVKSES in za katero veljajo določbe ZVKSES in teh splošnih pogojev, če ZVKSES v zvezi s posamezno določbo tako določa;
10. ZVKSES je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/2004 z dne 27.02.2004). V kolikor določena zadeva ni urejena s temi splošnimi pogoji se lahko uporabijo določbe ZVKSES.

Priloge splošnih pogojev

3. člen

Sestavni del teh splošnih pogojev prodaje so tudi naslednje priloge:

- PRILOGA 1: Popis tehničnih lastnosti apartmajsko-stanovanjskega naselja in posameznih delov stavbe,
- PRILOGA 2: Predhodni načrt etažne lastnine za apartmajsko-stanovanjsko naselje HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU.
- PRILOGA 3: Opredelitev solastništva lastnikov nestanovanjskih in stanovanjskih delov stavbe na skupnih delih stavbe in zemljiščih

2. poglavje: PREDMET PRODAJE

Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje

4. člen

- (1) O prodaji posameznega dela stavbe prodajalec in kupec skleneta prodajno pogodbo.
- (2) Prodajno pogodbo skleneta prodajalec in kupec na podlagi ponudbe prodajalca za prodajo apartmajev in stanovanj in / ali na podlagi dogovora o rezervaciji. Prodajalec kupcu, na njegovo zahtevo pred sklenitvijo prodajne pogodbe, omogoči seznanitev s projektno dokumentacijo, predloženo za izdajo gradbenega dovoljenja in mu omogoči, da določen posamezen del, ki ga je izbral in ga namerava kupiti, za določen čas do dokončne odločitve pri prodajalcu rezervira. O rezervaciji lahko skleneta prodajalec in bodoči kupec dogovor o rezervaciji v pisni obliki, s katerim dogovorita pogoje in čas rezervacije ter osnovne elemente prodajne pogodbe.
- (1) Na apartmajsko-stanovanjskem naselju HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli, ki jim bodo pripadali solastniški deleži na skupnih delih apartmajsko-stanovanjskega naselja HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU, kot je to razvidno iz predhodnega načrta etažne lastnine, ki je kot PRILOGA 2 sestavni del teh splošnih pogojev prodaje.
- (2) Kupci bodo pridobili tudi ustrezen solastniški delež na skupnih delih stavbe in zemljiščih, ki pripadajo posameznemu objektu ali celotnemu naselju kot je to opredeljeno v PRILOGI 3, ki je sestavni del teh splošnih pogojev prodaje. Prav tako bodo kupci pridobili tudi ustrezen solastninski delež na skupnih napravah in skupnih prostorih v posameznih objektih, v katerih se nahajajo kupljene nepremičnine, v razmerju kot je to razvidno iz predhodnega načrta etažne lastnine, ki je kot PRILOGA 2 sestavni del teh splošnih pogojev prodaje.

Skupni deli apartmajsko-stanovanjskega naselja

5. člen

- (1) Skupni deli naselja, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov posameznih objektov oziroma vseh objektov, so razvidni iz PRILOGE 2 in PRILOGE 3 k tem splošnim pogojem, kjer so skupni deli:
 - objekta 2168-300 (klet) namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov objekta A, označeni z oznako 21,
 - objekta 2168-300 (klet) namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov objekta B, označeni z oznako 22,
 - objekta 2168-300 (klet) namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov objekta C, označeni z oznako 23,
 - objekta 2168-300 (klet) namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov objekta D, označeni z oznako 24,
 - objekta 2168-300 (klet) namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov vseh objektov, označeni z oznako 25,
 - objekta 2168-301 (objekt A) namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov objekta A, označeni z oznako 7,
 - objekta 2168-302 (objekt B) namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov objekta B, označeni z oznako 7,
 - objekta 2168-306 (objekt C) namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov objekta C, označeni z oznako 4 in
 - objekta 2168-301 (objekt D) namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov objekta D, označeni z oznako 4.
- (2) Zemljišča, namenjena skupni rabi vseh etažnih lastnikov posameznih objektov oziroma vseh objektov, so razvidna iz PRILOGE 3 k tem splošnim pogojem, kjer je zemljišče:
 - parc.št. 15/3 k.o. Podkoren namenjeno rabi vseh etažnih lastnikov objektov A, B in C,
 - parc.št. 15/4 k.o. Podkoren namenjeno rabi vseh etažnih lastnikov objekta A,
 - parc.št. 15/5 k.o. Podkoren namenjeno rabi vseh etažnih lastnikov objekta B,
 - parc.št. 15/11 k.o. Podkoren namenjeno rabi vseh etažnih lastnikov objekta C,
 - parc.št. 15/12 k.o. Podkoren namenjeno rabi vseh etažnih lastnikov objekta D,
 - parc.št. 15/14 k.o. Podkoren namenjeno rabi vseh etažnih lastnikov objekta D in
 - parc.št. 15/15 k.o. Podkoren namenjeno rabi vseh etažnih lastnikov posameznih delov stavb.
- (3) Dvorišča parc. št. 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10 in 15/13 k.o. Podkoren so vezani na apartmaje in stanovanja v pritličju in so njihov sestavni del.
- (4) V prodajnih pogodbah s kupci dvorišč, ki pripadajo posameznim apartmajem in stanovanjem v pritličjih objektov, bo dogovorjena služnostna pravica v korist vseh ostalih solastnikov stanovanj v tem objektu za dostop na dvorišča zaradi izvajanja potrebnih vzdrževalnih del in popravil na skupnih delih in fasadi posameznega objekta.

Površine

6. člen

- (1) Vse površine, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev solastniških deležev na skupnih delih, so določene kot neto tlorisne površine (skladno 8.čl. Navodil za izdelavo in potrditev etažnega načrta Ul. RS 2/2000).
- (2) Vse površine, določene z načrtom, ki je priloga prodajne pogodbe, ki so podlaga za določitev prodajne cene, so določene kot prodajne površine.
- (3) Če bodo dejanske prodajne površine odstopale od površin, ki so po načrtu, ki je priloga k prodajni pogodbi, podlaga za določitev cene, za +/- 3 % se prodajna cena ne spremeni. V tem primeru sprememba ne pomeni spremembe prodajne pogodbe in kupec v zvezi s to spremembo nima zahtevkov.
- (4) Če bodo dejanske prodajne površine odstopale od površin, ki so po načrtu, ki je priloga k prodajni pogodbi, podlaga za določitev cene, za več kot +/- 3 %, se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske prodajne površine. Poračun cene se opravi pri zadnjem obroku kupnine.
- (5) Solastniški deleži iz teh splošnih pogojev se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo.

Lastnosti apartmajsko-stanovanjskega naselja HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU in njegovi posamezni deli

7. člen

- (1) Apartmajsko-stanovanjsko naselje HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU in njegovi posamezni deli so zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz 2. točke prvega odstavka 1. člena teh splošnih pogojev ter imajo tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 1 k tem splošnim pogojem.
- (2) Parkirna mesta in shrambe v kletnih etažah kot posamezni deli naselja so razporejeni in označeni z oznakami od 1 do 20 tako, kot je to razvidno iz tlorisov kletne etaže v PRILOGI 2 k tem splošnim pogojem. V prodajnih dokumentih so ti deli naselja označeni z oznakami posameznih apartmajev in stanovanj, ki jim pripadajo od A1 do D3. Kolesarnice so kot skupni deli posameznih stavb označeni od 21 do 24 oz. v prodajnih dokumentih z oznakami kA, kB, kC in kD. Skupni deli stavbe v kletni etaži so označeni s 25 oz. v prodajnih dokumentih z oznako SP.

Lastnosti stanovanj kot posameznih delov

8. člen

Stanovanja, kot posamezni deli apartmajsko-stanovanjskega naselja so končana tako, da so primerna za vselitev, z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 1 k tem splošnim pogojem, in z razporedom prostorov, določenim z načrtom, ki je priloga prodajne pogodbe.

3. poglavje: PLAČILO KUPNINE

Ara

9. člen

- (1) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aru v višini 10 % cene po prodajni pogodbi.
- (2) Ara se všteje v kupnino.
- (3) Ara določena v dogovoru o rezervaciji ali v prodajni pogodbi je lahko tudi skesnina.

Plačilo kupnine

10. člen

- (1) Kupec mora plačati celotno kupnino do roka, določenega v prodajni pogodbi.
- (2) Rok za plačilo kupnine prodajalec in kupec sporazumno določita v prodajni pogodbi.
- (3) Kupec bo del kupnine nakazal na transakcijski račun hipotekarnega upnika Banke Koper d.d. št. 01000-0001000153, sklicujoč se na št. 05 0574-0252000-8502102. Kakšen bo ta del kupnine bo opredeljeno v posamezni prodajni pogodbi. Ostali del kupnine in v primeru, da se kupec in prodajalec v prodajni pogodbi dogovorita za drugačen način plačila kupnine, bo kupec nakazal na enega od transakcijskih računov prodajalca SMART INŽENIRINGI, družba za upravljanje in svetovanje, d.o.o., Ljubljana:
 - št. 10100-0038482320, odprt pri Banki Koper
 - št. 03131-1000257052, odprt pri SKB Banki,
 - št. 06000-0902357737, odprt pri Banki Celje,
 - št. 29000-0055061422, odprt pri UniCredit Banki Slovenija ali
 - št. 05100-8012692927, odprt pri Abanki Vipava.
- (4) Najkasneje v osmih dneh po plačilu celotnega zneska kupnine oziroma zadnjega obroka kupnine prodajalec izstavi kupcu račun s katerim potrdi, da je kupnina v celoti plačana.
- (5) Ne glede na določbo prejšnjega člena prodajalec ob vsakokratnem plačilu izda kupcu avansni račun in obračuna DDV po ustrezni davčni stopnji, skladno s predpisi.

Zamuda s plačilom kupnine

11. člen

- (1) Če kupec zamudi s plačilom celotne kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila.
- (2) Če kupec zamudi s plačilom kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo neplačanega dela kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca.
- (3) V primeru odstopa od pogodbe iz razloga v drugem odstavku tega člena, je dolžan prodajalec vrniti kupcu prejeto kupnino, razen prejete are, in sicer ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, ki je bila predmet prodaje s prejšnjim kupcem in ko drugi kupec plača kupnino v višini, ki je najmanj enaka znesku kupnine, ki jo je potrebno vrniti oziroma najkasneje v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

4. poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE

Rok za izročitev nepremičnine

12. člen

- (1) Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje najkasneje v roku določenem v prodajni pogodbi. Predvidoma bo celotno naselje dokončano do 30.07.2009. Prodajalec se zaveže pridobiti uporabno dovoljenje za objekte najkasneje do 30.09.2009.
- (2) Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje:
 - (1) ko pridobi uporabno dovoljenje za apartmajsko-stanovanjsko naselje HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU,
 - (2) ko je apartmajsko-stanovanjsko naselje HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU in del stavbe, ki je predmet prodaje, zgrajen z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih, oziroma s spremenjenimi lastnostmi na podlagi 6. člena teh splošnih pogojev,
 - (3) ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za apartmajsko-stanovanjsko naselje HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU in je upravnik prevzel skupne dele stavbe,
 - (4) ko upravniku naselja izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni del stavbe ter projekte izvedenih del.
- (3) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu:
 1. če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz prvega odstavka tega člena izpolnjeni vsi pogoji iz drugega odstavka tega člena, in
 2. če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih petnajstih dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.

Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine

13. člen

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude. Kazen ne more preseči 50% kupnine.

Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev

14. člen

- (1) Prodajalec mora z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev, skleniti pogodbo o opravljanju upravniških storitev za apartmajsko-stanovanjsko naselje HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU.
- (2) Prodajalec mora upravniku iz prvega odstavka tega člena izročiti skupne dele apartmajsko-stanovanjskega naselja HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU iz 5. člena teh splošnih pogojev v roku najkasneje 30 dni po pridobljenem uporabnem dovoljenju.

Način izročitve in prevzema nepremičnine

15. člen

- (1) Prodajalec mora kupcu ob pregledu omogočiti, da preveri ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino skladno z določili pogodbe in splošnih pogojev. Ob pregledu sestavita prodajalec in kupec zapisnik, v katerem so ugotovljene morebitne napake, ki jih je prodajalec dolžan na lastne stroške odpraviti do prevzema in izročitve.
- (2) Na podlagi pisnega poziva prodajalca mora kupec najmanj 5 dni pred prevzemom in izročitvijo ponovno pregledati stanovanje. V primeru, da kupec meni, da reklamirana napaka ni bila odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, se za presojo kvalitete opravljanih del lahko pridobi mnenje izvedenca gradbene stroke, ki je lahko prisoten pri pregledu. Če strokovno mnenje potrdi, da je izvedba del strokovno pravilna oziroma v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec. Ugotovitve se zapišejo v zapisnik, ki ga podpišeta kupec in prodajalec, v primeru sodelovanja izvedenca gradbene stroke, pa tudi izvedenec.
- (3) Prodajalec kupcu ob prevzemu izroči:
 - predmet pogodbe skladno s tehničnimi lastnostmi kot so navedene v splošnih pogojih (vse izvode ključev za posamezni del in za prostore, ki pripadajo posameznemu delu ter ključe za skupne prostore stavbe),
 - notarsko overjeno kopijo pravnomočnega uporabnega dovoljenja za objekt,
 - kopijo Akta o oblikovanju etažne lastnine,
 - kopijo Sklepa GURS o določitvi hišne številke in naslova,
 - predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave,
 - kopijo podpisane pogodbe o opravljanju upravniških storitev in vzdrževanju,
 - zemljiškoknjižno dovolilo,
 - projekt izvedenih del posamezne enote. Prodajalec lahko to obveznost izpolni tudi tako, da izroči upravniku en izvod projekta izvedenih del, kupcu pa načrt stanovanja ali apartmaja in načrt garaže z označenim parkirnim mestom in shrambo.
- (4) Kupec mora prodajalcu izročiti potrdilo o plačilu celotne kupnine. V kolikor kupec ni poravnal celotne kupnine zaradi razloga iz 15.člena ZVKSES, mora prodajalcu predložiti potrdilo o deponiranju kupnine pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev.
- (5) Ob izročitvi in prevzemu stanovanja sestavita prodajalec in kupec dokončni zapisnik o prevzemu in izročitvi. Prodajalec je dolžan na lastne stroške odpraviti vse morebitne pomanjkljivosti, ki še niso odpravljene v roku kot bo dogovorjen v zapisniku.
- (6) Z dnem izročitve oziroma z dnem, ki je določen za izročitev, preide nevarnost za uničenje ali poškodovanje na kupca. Z dnem izročitve pridobi kupec pravico, da posamezen del uporablja in ga s tem dnem bremenijo vsi stroški in vse obveznosti v zvezi z uporabo posameznega dela in skupnih delov stavbe.
- (7) V zvezi z izročitvijo in prevzemom veljajo določbe ZVKSES v kolikor ni v teh splošnih pogojih ali prodajni pogodbi drugače določeno. Pri tem so mišljene predvsem določbe 19. člena navedenega zakona.

5. poglavje: JAMČEVALNI ZAHTEVKI PRODAJALCA

Jamčevalni zahtevki v zvezi z očitnimi in skritimi napakami

16. člen

Prodajalec jamči kupcu za morebitne očitne in skrite napake nepremičnine. Za očitne napake v skladu z 20. členom ZVKSES in za skrite napake v skladu s poglavjem 2.5 ZVKSES.

6. poglavje: ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA

Oblikovanje in vpis etažne lastnine

17. člen

- (1) Prodajalec je v skladu z določili ZVKSES dolžan izdelati elaborat za vpis in predlagati vpis apartmajsko-stanovanjskega naselja HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU in njenih posameznih delov v kataster stavb ter v 30 dneh po vpisu apartmajsko-stanovanjskega naselja HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU in njenih posameznih delov v kataster stavb sprejeti akt o oblikovanju etažne lastnine in vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine.
- (2) Prodajalec bo najkasneje do 30.09.2009 predlagal vknjižbo etažne lastnine.
- (3) Z Aktom o oblikovanju etažne lastnine prodajalec določi višino idealnih deležev na skupnih delih stavbe v etažni lastnini, ki pripadajo posameznemu delu stavbe.
- (4) Vsaka pogodbeni stranka lahko na stroške kupca predlaga vknjižbo etažne lastnine na ime kupca na posameznem delu stavbe.

Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca

18. člen

- (1) Prodajalec mora najkasneje v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo ob predložitvi dokazila plačila celotne kupnine v skladu z 12.čl. ZKVSES zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po drugem oz. tretjem odstavku 15.čl. 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) Prodajalec lahko obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev.
- (3) 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.
- (4) Prodajalec bo kupcu po plačilu celotne kupnine izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za bremen prost vpis etažne lastnine na ime kupca, s katero bo izrecno dovolil, da se v podvložku, v katerem bo vpisan posamezen del, ki je predmet prodajne pogodbe, vpiše lastninska pravica na ime kupca in v podvložku, v katerem so vpisani skupni deli stavbe, pa solastninska pravica na ime kupca na skupnih delih v ustreznem idealnem deležu.

7. poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

Uporaba določb

19. člen

- (1) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev.
- (2) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe.
- (3) Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s pogodbo o upravljanju apartmajsko-stanovanjskega naselja HIŠE PR' SKUBRU V PODKORENU, ki bo urejala zlasti:
 1. način upravljanja,
 2. uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi,
 3. delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov.

Upravljanje

20. člen

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

Uporaba

21. člen

- (1) Etažni lastnik mora skupne dele iz 5. člena teh splošnih pogojev uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.
- (2) Pri uporabi skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red naselja, ki ga sprejmejo etažni lastniki.

Stroški uporabe in vzdrževanja

22. člen

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

8. poglavje: KONČNA DOLOČBA

Uveljavitev splošnih pogojev

23. člen

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

Ljubljana, 09.07.2009

Direktor:
Filip Remškar