

PRODAJNA INFORMACIJA / INVESTMENT INFORMATION



Objekt Zlata Ladjica / The Golden Boat Building

Jurčičev trg 1/Čevljarška 1
1000 Ljubljana
Slovenija



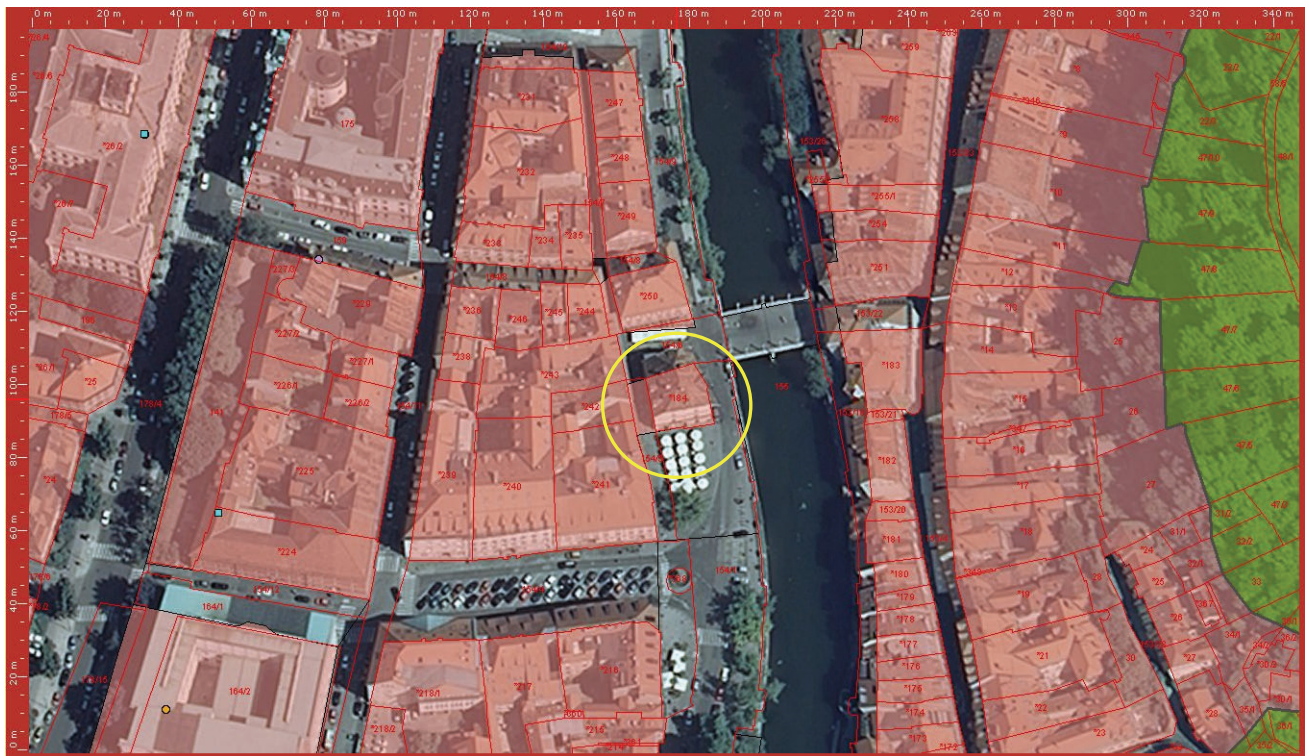
Vir slike / Photo source: www.burger.si

Predmet prodaje

Predmet prodaje je nepremičnina s pripadajočim objektom »Zlata Ladjica« na parceli številka *184, katastrska občina Ljubljana Mesto (šifra k.o. 1728).

Property

The investment opportunity consists of the sale of the real estate with the Golden Boat building, located on parcel number *184, Cadastral Community Ljubljana City (Cadastral Community code 1728).



Vir/Source: <https://urbanizem.ljubljana.si/index.htm> (E-razgrnitev Izvedbeni prostorski načrt Mestne občine Ljubljana)

Lokacija

Objekt Zlata Ladjica se nahaja v samem starem mestnem jedru Ljubljane, 350 m od Tromostovja, tik ob Plečnikovem Čevljarškem mostu. Objekt je oddaljen manj kot 300 metrov od Ljubljanske Mestne hiše, 600 metrov od Državnega zbora in 100 metrov in Narodne in Univerzitetne knjižnice (NUK).

Parcela meji na Jurčičev trg na severu, Židovsko ulico na zahodu, Čevljarško ulico na vzhodu in Novi trg na jugu.

Lastništvo in hipoteke

Lastništvo objekta si delita Finira d.d. (pritličje) in Sivent d.d. (prvo, drugo in tretje nadstropje ter podstrešje). Na objektu je vpisana hipoteka NKBM v višini 1.860.000 €. Zemeljiškoknjižni izpisek je v prilogi 1.

Location

The Golden Boat building is located in the historic city centre of Ljubljana, only 350 m from the famous Triple Bridge and by Plečnik's Shoemaker's bridge. The property is less than 300 meters from the City Hall, 600 meters from the Parliament and 100 meters from the National and University Library.

The property borders to Jurčič's square to the North, Novi trg to the South, Židovska street to the East and Čevljarška street to the West.

Ownership and mortgages

The ownership is shared between Finira d.d. (ground floor) and Sivent d.d. (first, second, third floor and the attic). The property is mortgaged by NKBM bank in the total amount of 1.860.000 €. Cadastre information is included in Appendix 1.

Izmere

Objekt je trinadstopen z neobdelanim podstrešjem. Parcela (v celoti stavbišče) meri 252 m².

Pritličje objekta meri 135 m² in v naravi predstavlja gostinski lokal.

V prvem nadstropju je tri-sobno stanovanje z dvema kabinetoma v izmeri 113,84 m².

V drugem nadstropju sta 4-sobno stanovanje v izmeri 71,90 m² in eno-sobno v izmeri 45,60 m².

V tretjem nadstropju sta dve dvo-sobni stanovanji v izmeri 51,00 in 62 m².

Podstrešje, ki meri 126 m² ni obdelano.

Skupna bruto površina objekta znaša 1.134 m², neto uporabna površina pa 668,30 m².

Tlorisi se nahajajo v Prilogi 2.

Najemniki in prihodki

Gostinski lokal v pritličju je oddan v najem družbi Sakura d.o.o.. Mesečna najemnina znaša 4.076 € + DDV, pogodbeni odpovedni rok je šest mesecev. Najemnik lokala od Mestne občine Ljubljana najema vrt lokala (okvirna letna cena najema je 15.000 € + DDV).

Eno-sobno stanovanje v drugem nadstropju je zasedeno in bo ob prodaji izpraznjeno na stroške prodajalca.

Na vzhodni fasadi objekta (proti Čevljarškemu mostu) je oddan oglaševalski pano. Mesečna najemnina znaša 1.200 €, odpovedni rok je 1 mesec. Z oglaševalci so v teku pogovori za oddajo dodatnega oglaševalskega panoja.

Kulturna dediščina, predkupne pravice in drugi zaščitni predpisi

Objekt je kulturno spomeniško zavarovan (evidenčne številke kulturne dediščine 5634, 7589, 328 in 329). Zaščitene so severna, zahodna in polovica vzhodne fasade objekta.

Mestna občina Ljubljana ima predkupno pravico na podlagi 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine.

Objekt stoji na vodovarstvenem območju, pred izvedbo gradbenih posegov je potrebno pridobiti vodno soglasje.

Measurements

The building has three stories with unprocessed attic. The parcel (designated entirely as a building space) measures 252 m².

The ground floor measures 135 m² and is a currently a bar/bistro.

A three-room apartment with two cabinets, measuring 113,84 m² is located in the first floor.

In the second floor, there are a four-room and single-room apartments, measuring 71,90 m² and 45,60 m².

Third floor holds two double-room appartments, measuring 51,00 in 62 m².

The attic, measuring 126 m² is unprocessed.

The total gross area of the building totals to 1.134 m², with net usable surface of 668,30 m².

Ground plans are located in the Appendix 2.

Tenants and revenues

The bar/bistro in the ground floor is rented by Sakura d.o.o. for 4.076 € + VAT, the contractual termination term is six months. The ground floor tenant rents the garden in front of the building from the City of Ljubljana (approximately 15.000 € + VAT yearly rent).

Single-room apartment in the second floor is occupied, but will be empty upon sale of the building on the sellers cost.

Advertising billboard is mounted on the eastern side of the building. Monthly revenues are 1.200 €, termination period is one month. Negotiations with the advertising company for the second billboard are ongoing.

Cultural heritage, rights of first refusal and other protective legislation

The building is protected as under cultural heritage acts (ID numbers at the Ministry of Culture 5634, 7589, 328 and 329). Protection includes the entire north and west faces and half of the eastern face of the building.

The City of Ljubljana holds the right of first refusal on the property based on article 62 of the Law on protection of cultural heritage.

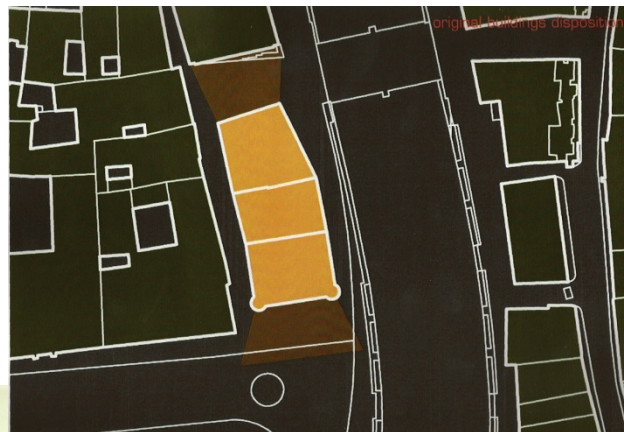
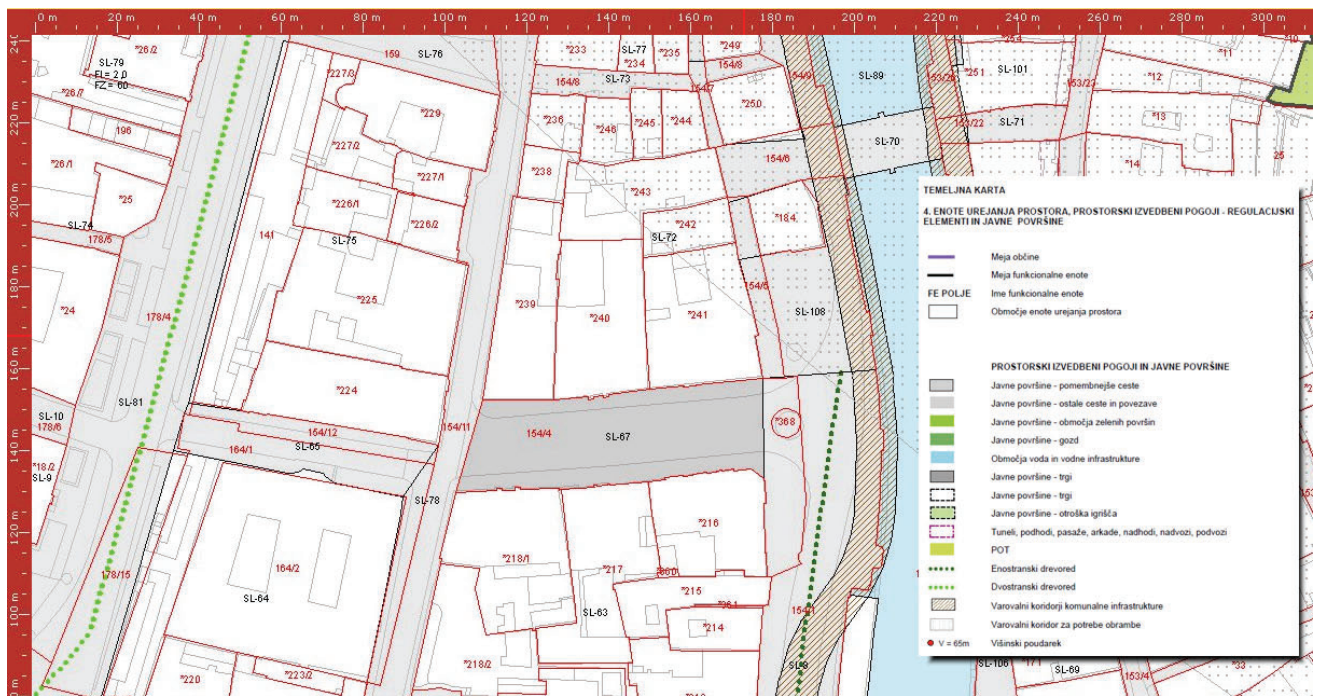
The building is located in environmental protection zone, additional approval from the Environmental Agency is required prior to restoration works.

Prostorski načrti

Na parceli na južni strani objekta (danes parc. št. 154/1) sta do potresa leta 1895 stala dva objekta. Čeprav je območje v Izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana opredeljeno kot javna prometna površina, ni izključena možnost gradnje.

City development plans

Two buildings stood to the south of Zlata Ladjica until the earthquake of 1895. Although the area is designated as public traffic area in the City of Ljubljana development plans, the possibility of new construction permits for the neighboring area exists.



Podatki

Vse dodatne informacije z zvezi s prodajo in dokumentacijo so na voljo vsak delovnik med 9.00 in 12.00 pri:

Neos svetovanje d.o.o.

g. Damjan Belič

Mestni trg 8, 1000 Ljubljana

Telefon/Telefaks: 01 241 28 73

e-pošta: damjan.belic@neos.si

Priloge

1. Zemljiškoknjižni izpisek
2. Tlorisi
3. Potrdilo o namenski rabi zemljišča
4. Osnutek prodajne pogodbe

Information

All inquiries and requests for information are available every workday between 9.00 and 12.00 CET at:

Neos svetovanje d.o.o.

mr. Damjan Belič

Mestni trg 8, SI-1000 Ljubljana, Slovenia

Telefon/Telefaks: +386 1 241 28 73

e-mail: damjan.belic@neos.si

Appendices

1. Cadastre information
2. Floor plans
3. Parcel environmental protection information
4. Draft of sale agreement



Zahl der Grundbucheinlage: **274**

A.

Katastralgemeinde: **Haid Laibach** **2873**
Kat.obg. Meste Ljubljana

Gerichtsbezirk: **Laibach**

Tomo II fol 273 des Magistrates Laibach Artikel N. 109
Hans Conze N. 100 alt in der Pflanz Laibach

Postzahl	Katastralsahl	Bezeichnung der Parzelle (Hausnummer, Culturgattung)	Postzahl	Katastralsahl	Bezeichnung der Parzelle (Hausnummer, Culturgattung)
1	184	<i>Neu erbaut, alt 1 eingezogene Haus Conze N. 100 in der Pflanz jetzt Grundst. Spandha 20/4/2</i>			

B.

A.

Eintragung

Das 28 April 1861 d. 1701 (bezeichnet am 9 Juli eingetragenen am 1. Aug. 1861
 dass die als unterzeichneten Bestandteile dieses Gebietes nach der
 Beschreibung zur Beschreibung von vier Charn, in dem sublone
 7:4 als genau vorbest lingenden beschreibungen gebildet, sind
 dem mit folgenden eingetragen.
 Seite II 158 Ge 1861

2
art

Kas. 2 d. 3. 1824. Nr. 11 316
 ... 1823 Nr. 30 742 in ...

3

Abg. 1. 11. 1874. Nr. 11 6512
 ... 184 ... 1842 ... 1875 ...

Eintragung

Maurer Heinrich naj, sind auf Grund der Finanzverordnungen
insgesamt St. 3 Gl. 1803/5000 das Eigentum an je unerschreibl
Pas III 96 Be 1803

2 Pros. 19. julija 1900 št. 2433. - 5423.
Na podlagi kupne pogodbe z dne 19. julija 1900 skrajša se lastninska pravica za
a. Josipa Kogliča iz Ljubljane na parceli
b. Francu in Isakovcu in tujcem na parceli list. III 2411, 1190

3 6. avgusta 1900 št. 1105.
Na podlagi kupne pogodbe z dne 1. avgusta 1900 skrajša se lastninska pravica za
Alojzija Lilleg iz Ljubljane.

4 23. julija 1906 št. 871.
Na podlagi kupne pogodbe z dne 30. junija 1906 skrajša se lastninska pravica za
a. Valentina Leskovic, trgovca v Ljubljani na polovico, in
b. Viktorija Meden, trgovca v Spodnji Siskii na polovico.

5 v6 Pros. 1. avgusta 1917, duš. št. 590.
Temeljem notarske kupne pogodbe z dne 5. marca 1917 št. 9315 je pri Valentini in
Leskovic lastni polovici tega zemljišča in na podlagi kupne pogodbe z dne
25. julija 1917 pa pri Viktoriji in Leskovic polovici zemljišča skrajša
lastninska pravica
v7 za Franko Leskovic in Julijani Jurcicov trg. Glav. št. 1.

6 v22 Pros. 19. 9. 1900 du. št. 11300
Po odločbi Odb. za finance ObL Ljubljana - Lenter z dne 3. 6. 1900 št. 07/1-33-19/1 se skrajša v listu A opisa
mestne brez stabe kol
dvoklona lastnina 114

7 v8 Pros. 3. februarja 1906 du. št. 748-749.
Po odločbi Komisije za nacionalizacijo pri ObL Ljubljana - Lenter z dne 23. 7. 1909 št. 07/11-5492.
Vojaki tudi na fare št. 184 stojiča kragulbe v Ljubljani, bevjarska ul. št. 1 kot
dvoklona lastnina

8 v7 Pros. 14. 5. 1900 št. 07/11-5492.
Po odločbi Komisije za nacionalizacijo pri ObL Ljubljana - Lenter z dne 16. 5. 1900 št. 07/11-5492.
je zaključeno da je izvešto iz nacionalizacije kot fizični del kragulbe v Ljubljani, de
ul. št. 1 (tudi Jurcicov trg št. 1):
a.) trabolna stanovanja z dvema kabinetoma in drugimi prostori v skupni izmeni 1
v.) predstojnja kragulbe s priš. dvornico v kleti, souporabo hodnika, stopnišče in ostali strani
b.) lastnina stanovanja

9 v14 Pros. 14. 5. 1900 št. 07/11-5492.
Po sklepu o dedovanju občinskega sodišča v Ljubljani se pri Leskovic Franku pod Kap. št.
nem. stanovanju zaključuje lastninska pravica na imc:
a.) Mehlan Gregorja, Ljubljana, bevjarska ul. št. 1
b.) Regart Marija, Zagreb, Britanski trg št. 2 112

Eintragung

10. 10/19. 18.6. 1976, ev. št. 5068
 Po odločitvi o delu, št. 184.1 v zvezi s dne 15.6. 1976, št. 257/76 se postavlja vprašanje, ali je treba
 zapis št. 9 v/a uveljaviti v zvezi s posebnimi določili Zakona o lastninskih pravicah
 v zvezi s posebnimi določili Zakona o lastninskih pravicah v zvezi s posebnimi določili
 Zakona o lastninskih pravicah, št. 12. 1974 Zupub, Zastavnik, trg 2 1/2

11. 13.6. 1979, št. 4272
 Po kupni pogodbi št. 2 dne 20.3. 1970 in dodatku z dne 11.9. 1970 so lastniki stavbe, št. 184
 št. 2: parcelirani trg 1, na parceli 184.1
 a) poslovni prostor v pritličju v izm. 24 m²
 b) poslovni prostor v pritličju v izm. 114 m²
 c) štiri sobne stanovanjske št. 1 v izm. 71,90 m² v II nadstropju
 d) enosobno stanovanje št. 3 v izm. 65,40 m² v II nadstropju
 e) dvosobno stanovanje št. 4 v izm. 51 m² na podstrešju
 f) dvosobno stanovanje št. 2 v izm. 62 m² na podstrešju
 hiša s brvičevna lestvina
 oporah: gostinsko podjetje Furlana, št. 184.184.12.

12. 2.9. 1993, št. 6506.
 Po odločitvi o denacionalizaciji, oz. delni odločitvi o denacionalizaciji Ministrstva za
 kultura št. 144-225/92/619-223/72/LP z dne 14.7. 1993 in na podlagi 3. odl. 66. član CC.
 Zbuna o denac. št. 184.184.12/91 po odločitvi:
 1) a) pri štiri sobnem stanovanjski št. 1 v izm. 71,90 m² v II nadstropju
 b) enosobnem stanovanjski št. 3 v izm. 65,40 m² v II nadstropju
 c) dvosobnem stanovanjski št. 4 v izm. 51 m² na podstrešju
 d) dvosobnem stanovanjski št. 2 v izm. 62 m² na podstrešju
 v) hiša s brvičevna lestvina in umetna pravice uporabe gostinskega
 podjetja Furlana, Štebriška 12

2) pri štiri sobnem stanovanjski št. 1 v izm. 71,90 m² v II nadstropju
 v) hiša s brvičevna lestvina in umetna pravice uporabe gostinskega
 podjetja Furlana, Štebriška 12

3) pri enosobnem stanovanjski št. 3 v izm. 65,40 m² v II nadstropju
 v) hiša s brvičevna lestvina in umetna pravice uporabe gostinskega
 podjetja Furlana, Štebriška 12
 Lestovica Ivanka, roj. 30.1. 1885, narodnje stan. Lestovica, Lestovska 1
 (umrla dne 7.10. 1963)

4) pri dvosobnem stanovanjski št. 4 v izm. 51 m² na podstrešju
 v) hiša s brvičevna lestvina in umetna pravice uporabe gostinskega
 podjetja Furlana, Štebriška 12
 Lestovica Ivanka, roj. 30.1. 1885 (umrla dne 7.10. 1963)
 narodnje stan. Lestovica, Lestovska 1, Furlana

5) pri dvosobnem stanovanjski št. 2 v izm. 62 m² na podstrešju
 v) hiša s brvičevna lestvina in umetna pravice uporabe gostinskega
 podjetja Furlana, Štebriška 12
 Lestovica Ivanka, roj. 30.1. 1885 (umrla dne 7.10. 1963)
 narodnje stan. Furlana, Lestovska 1,

6) v) hiša s brvičevna lestvina in umetna pravice uporabe gostinskega
 podjetja Furlana, Štebriška 12
 po parceli št. 184 stambice 252 m² brez stave do 3/4
 4) v) hiša s brvičevna lestvina in umetna pravice uporabe gostinskega
 podjetja Furlana, Štebriška 12
 stambice 252 m² - brez stave, v korist osebe p. imenom:
 Lestovica Ivanka, roj. 30.1. 1885, umrla dne 7.10. 1963, do 3/4
 narodnje stan. Furlana, Lestovska 1.

7) Lestovica Ivanka, roj. 30.1. 1885, umrla dne 7.10. 1963, do 3/4
 narodnje stan. Furlana, Lestovska 1.
 11. Izjavo, da se v) hiša s brvičevna lestvina in umetna pravice uporabe gostinskega
 podjetja Furlana, Štebriška 12, ne oddeli.

A.

Eintragung

11. 11. 1941, dn. št. 1312

Na podlagi ... in del. uarita z dne 11. 12. 1962 ...

Nadafjevanye no. št. 274 (B list)

13. 29. 7. 1994, dn. št. 6506.

Na podlagi ... in del. uarita z dne 14. 7. 1993 ...

14. 13. 12. 1995, dn. št. 10282

Po sklepu o dedovanju ... in del. uarita z dne 23. 11. 1993 ...

15. 4. 4. 1999, dn. št. 4519/1999

Na podlagi ... in del. uarita z dne 10. 12. 1998 ...

- a) štiri sobno stanovanje št. 1 v izmeri 71,90 m2 ...
b) enosobno stanovanje št. 3 v izmeri 65,40 m2 ...
c) dvosobno stanovanje št. 4 v izmeri 51 m2 ...
d) dvosobno stanovanje št. 2 v izmeri 62 m2 ...

MILAVEC NADA, roj. 30. 11. 1912, stan. Dolenja vas 17, Cerknica do celote.

2. in pri 3/4 lastniške pravice na zemljišču par. št. 184 ...

MILAVEC NADA, roj. 30. 11. 1912, stan. Dolenja vas 17, Cerknica do 3/4

16. 4. 1. 2000, dn. št. 41/2000

Na podlagi ... in del. uarita z dne 20. 3. 1970 ...

a) poslovnemu prostoru ... v izmeri 24 m2

b) poslovnemu prostoru ... v izmeri 14 m2 se:

- a) vknjiži izbris ...
b) vknjiži lastniške pravice v korist ...

GOSTINSKO PODJETJE LJUBLJANA d.d. LJUBLJANA, Stebeška 12, matično št. 5006287

17. 24. 11. 2000, dn. št. 18188/2000

Na podlagi ... in del. uarita z dne 9. 9. 1999 ...

Milavec Nada, roj. 30. 11. 1912, Dolenja vas 17, Cerknica do 1/2

Nadafjevanye na št. 2900 teh knjige

Eintragung

Nadstropni št. 274 (B list)

- 18
k 15, 17, 18
4.11.05 g. 1/2

Vlož. št. 24.4.2003, Dm št. 9586/2003

Na podlagi kupoprodajne pogodbe iz dne 19.12.2002, pri trisobnem stanovanju z dvema kabineta, im drugimi prostori, v I nadstropju s pripadajočo oklajnico v kleti, skupno hodnika in stopnic, nadalje štiriosobnem stanovanju št. 1 v drugem nadstropju, enosobnem stanovanju št. 3, dvosobnem stanovanju št. 4 na podstrešju, in obojnosobnem stanovanju št. 2, se vkupijo lastniška pravica na pravno osebo z nazivom: **Sivent, d.d.**, matična št. 1754955, Železna cesta 18, Ljubljana do celote

b) na zemljišču parc. št. 184, stavišče 252 m², brez stavbe, vključno s lastniške pravice na pravno osebo z nazivom: **Sivent, d.d.**, matična št. 1754955, Železna cesta 18, Ljubljana do (3/4)

c) Razknamuje se nepravilnost sklepa p. d. v. vpisa.
- 19
k 16

Vlož. št. 29.4.2004, Dm št. 11609

Razknamuje se, da se vpis stave o delu št. "D" št. 531/55 in odnosi. uuu
- 20
k 16

Vlož. št. 10.3.2005, Dm 6474/2005

Na podlagi notarskega zapisa prodajne pogodbe opr. št. SU 964/04 z dne 21.12.2004 se pri: a) poslovne prostoru v pritličju v kateri 24m², vpisanem pod zap. št. 11/a ter b) poslovne prostoru v pritličju v izmeri 114m², vpisanem pod zap. št. 11/b, vkupijo lastniška pravica za osebo z imenom: **FINIRA d.d.**, Ljubljana, matična št. 1754963
- 21
k 20

Vlož. št. 1.7.2004, Dm št. 17988/2004

Na podlagi Medvedca, št. 12 iz sodnega registra z dne 30.6.2004, se poškiti sprememba poslovne osebe **FINIRE d.d.** v **SPEKTORE d.o.o.**, Ljubljana.
- 22
k 6

Vlož. št. 10.11.2008, Dm št. 29916

Na podlagi pogodbe o uveloditvi z. k. staja z dejavnim z dne 23.10.2008 in uveloditvene listine z dne 6.10.2008, št. 7114 - 361 / 2008 - 2, se: a.) vkupi plus stavebe kotne do 114 m² vključno brez stavbe, pod zap. št. 6 b.) vkupi na stavišču brez stavbe, lastniška pravica v listu in na tleh: **FINIRA d.d.**, Stefanova ul. 13A, Ljubljana, do 114

Mat. št. 1754963.

uuuuu Razknamuje nepravilnost vpisa.

Eintragung

fl. fr.

<p>1 vid. 1</p>	<p>Dias. 24. Jänner 1800 k. r. 25. ringstr. 20. Jänner 1800 Auf Grund des Befehlsganges vom 24. Jänner 1800 wird zu Gunsten des k. k. österr. Postamtes das Standort für die Beförderung des Postverkehrs kaputt zu verkauft. Der Käufer hat zu zahlen 5% Zinsen, dann das vollständige Abgabebüchlein für die Beförderung des all. k. k. Postverkehrs samt Gebühren und sonstigen Abgaben. Verbindlichkeiten einzureichen. K. r. I 30 De 1800</p>	<p>0004000</p>
<p>2 vid. 1</p>	<p>Dias. 20. März 1875 J. 2144. Auf Grund des Befehlsganges vom 20. März 1875 wird zu Gunsten des k. k. Postamtes das Standort für die Beförderung des all. k. k. Postverkehrs kaputt zu verkauft. Der Käufer hat zu zahlen 5% Zinsen, dann das vollständige Abgabebüchlein für die Beförderung des all. k. k. Postverkehrs samt Gebühren und sonstigen Abgaben. Verbindlichkeiten einzureichen. K. r. I 30 De 1875</p>	
<p>3 v. 5</p>	<p>Dias. 13. Juli 1890 St. 3455. Auf Grundlage des k. k. Postamtes vom 13. Juli 1890 wird zu Gunsten des k. k. Postamtes das Standort für die Beförderung des all. k. k. Postverkehrs kaputt zu verkauft. Der Käufer hat zu zahlen 5% Zinsen, dann das vollständige Abgabebüchlein für die Beförderung des all. k. k. Postverkehrs samt Gebühren und sonstigen Abgaben. Verbindlichkeiten einzureichen. K. r. I 30 De 1890</p>	<p>10000 500</p>
<p>4 v. 7 v. 15</p>	<p>Dias. 23. August 1895 J. 7056. Auf Grund des Befehlsganges vom 23. August 1895 wird zu Gunsten des k. k. Postamtes das Standort für die Beförderung des all. k. k. Postverkehrs kaputt zu verkauft. Der Käufer hat zu zahlen 5% Zinsen, dann das vollständige Abgabebüchlein für die Beförderung des all. k. k. Postverkehrs samt Gebühren und sonstigen Abgaben. Verbindlichkeiten einzureichen. K. r. I 30 De 1895</p>	<p>5000</p>
<p>5 ad 3</p>	<p>14. Juli 1900 St. 1021. Auf Grundlage des k. k. Postamtes vom 14. Juli 1900 wird zu Gunsten des k. k. Postamtes das Standort für die Beförderung des all. k. k. Postverkehrs kaputt zu verkauft. Der Käufer hat zu zahlen 5% Zinsen, dann das vollständige Abgabebüchlein für die Beförderung des all. k. k. Postverkehrs samt Gebühren und sonstigen Abgaben. Verbindlichkeiten einzureichen. K. r. I 30 De 1900</p>	
<p>6 v. 17 7 ad 4 v. 15</p>	<p>Na podlagi dolinega pisma z dne 12. julija 1900 vknjiži se zastavna pravica za pro- sojilo mestne hranilnice ljubljanske v znesku dvajsetisoč kron, 4 1/2% evant. do 6% obresti, 6% zamudne obresti, stroške tožbe in zvešila in druge posttranske dolžnosti do zneska edentisoč dvesto kron, in na podlagi prednostnega dovoljenja z dne 12. februarja 1900 razmagnava se pred- nost te terjatve mestne hranilnice ljubljanske podredn. št. 6 v znesku 20000 k. spr. predst. javljajo c. kr. erara in zadolžnice z dne 22. avgusta 1895 v znesku 5000 gold. ali 20000 k.</p>	<p>20000 1200</p>
<p>8 v. 9</p>	<p>12. avgusta 1900 St. 1128. Na podlagi zastavne pisma z dne 11. avgusta 1900 in prošnje z dne 11. avgusta 1900 pred- znamava se zastavna pravica v varnost terjatev splošnega kreditnega društva v ljubljani do najvišjega zneska dvajsetisoč kron, 6% obrestij, 6% zamudnih obe- stij, tožbenih in zvešilnih stroškov in drugih posttranskih dolžnostij do najvišjega zneska edentisoč kron.</p>	<p>20000 1000</p>
<p>9 ad 8</p>	<p>23. julija 1900 St. 889. Na podlagi uradnega povelja z dne 23. julija 1900 in predloga z dne 14. julija 1900 vknjiži se izbris prednamovane zastavne pravice za terjatev splošnega kreditnega društva v ljubljani podredn. št. 8 v znesku 20000 k. spr.</p>	

B.

C.

Eintragung

R.

10 v 14	23. julija 1906 št. 871. Na podlagi kupne pogodbe z dne 30. junija 1906 sklenjena se zasta ona pravica za kupnino kletarja Lilleg. Ligoča v Gubljani v odanku desetisoč kron in 5/2% obresti.	10000
11 v 12	31. avgusta 1906 št. 996. Auf Grund des Kaufvertrages vom 13. Juli 1906 B. 8708 wird die Pfandrecht des Käuflings an der Pflanzung des Obstbaums im Ort S. D. P. in der Gemarkung von Zwettl a. d. S. 5/2% Kupn mit 20.000 Kronen im Jahr.	2080
12 v 11	11. Juni 1907 št. 780. Auf Grund des Kaufvertrages vom 12. Juni 1907 wird die Pfandrecht des Käuflings an der Pflanzung des Obstbaums im Ort S. D. P. in der Gemarkung von Zwettl a. d. S. 5/2% Kupn mit 20.000 Kronen im Jahr.	
13 v 17	Tras. 18. augusta 1912 dn. št. 1083 Na podlagi poslovnice prama dne 17. augusta 1912 sklenjena se zasta ona pravica za kredit. na terjatek, kreditnega mesta mestne hranilnice ljubljanske v Gubljani v najvišji meri desetisoč petsto kron.	10500
14 v 10	Tras. 3. Septembra 1912 dn. št. 1152 Na podlagi poslovnice dne 31. avgusta 1912 sklenjena se zasta ona pravica za terjatek prama kreditnega mesta mestne hranilnice ljubljanske v Gubljani v najvišji meri desetisoč petsto kron.	
15 v 4/7	Tras. 14. Avgusta 1916 dn. št. 1039. Auf Grund des Kaufvertrages vom 13. Juli 1906 wird die Pfandrecht des Käuflings an der Pflanzung des Obstbaums im Ort S. D. P. in der Gemarkung von Zwettl a. d. S. 5/2% Kupn mit 20.000 Kronen im Jahr.	
16 v 18	Vloz. 12/1 1948, dn. št. 170. Za temeljni zastavni listine z dne 8/1 1948 se sklenjena se zasta ona pravica za terjatek prama kreditnega mesta mestne hranilnice ljubljanske v Gubljani v najvišji meri desetisoč petsto kron.	17250
17 v 6, 13,	Vloz. 3 2 1948 dn. št. 931. Na podlagi listine o zastavi z dne 20/1 1948 in sklenjena se zasta ona pravica za terjatek prama kreditnega mesta mestne hranilnice ljubljanske v Gubljani v najvišji meri desetisoč petsto kron.	
18	Tras. 11. marca 1954 dn. št. 3007 Na temeljni listini o zastavi z dne 8. 11. 1954 se sklenjena se zasta ona pravica za terjatek prama kreditnega mesta mestne hranilnice ljubljanske v Gubljani v najvišji meri desetisoč petsto kron.	
19 v 21	Tras. 20. avgusta 1954 dn. št. 3442 Na temeljni listini o zastavi z dne 19. avgusta 1954 se sklenjena se zasta ona pravica za terjatek prama kreditnega mesta mestne hranilnice ljubljanske v Gubljani v najvišji meri desetisoč petsto kron.	30000
20 v 21	Vloz. 7. oktobra 1955 dn. št. 2866. Na temeljni listini o zastavi z dne 8. septembra 1955 se sklenjena se zasta ona pravica za terjatek prama kreditnega mesta mestne hranilnice ljubljanske v Gubljani v najvišji meri desetisoč petsto kron.	1296665
21 v 19, 20	Tras. 3. februarja 1966 dn. št. 770. Na predlog Komisije za nacionalizacijo pri Obč. Ljubljana - center z dne 20. 7. 1959 št. 07/11-5407/3 se sklenjena se zasta ona pravica za terjatek prama kreditnega mesta mestne hranilnice ljubljanske v Gubljani v najvišji meri desetisoč petsto kron.	100000

1966 št. 824
1807/12007

Eintragung

R.

F.

22

Sklepieno 6.7.2004, Dn. št. 18071/2004

18071/2004

Na podlagi Sporazuma o zavarovanju domne hijske po št. 142 SP2, sklenjenega v obliki notarskega zapisa notarske Nade Kumar iz Ljubljane, opn. št. SV-2287/2004 z dne 6.7.2004, po nepretrganem trosobno stenovalje z dvema letnietoma in drugimi prostori 7 skupni izmen 113,84 m², v I. nadst. - pripredpisio delavnico v kleti, souporabo hodnika in stopnic, etnosobno stenovalje št. 1 v izmen 71,90 m² v II. nadstropju, enosobno stenovalje št. 3 v izmen 65,40 m² v II. nadstropju, dvosobnostenovalje št. 4 v izmen 51 m² na podstrešju, dvosobno stenovalje št. 2 v izmen 62 m² na podstrešju in 3/4 zemljišče par. št. 124, last Sivec d.d., Ljubljana, Zelene c. 18, se:

a) skenjaži listovale z naslednjimi podetli o tejetni zavarovanu s hipoteko:

EUR

- glavnica: 1.860.000,00 EUR, obresti: 6-mesečni euribor + 1,20% letno, ki so spremeni, je in tejejo od dneva izdaje kredita dalje
- zavarost glavnice: zeduji obsega zopade v plačilo dne 12.2004, z možnostjo predčasne zopadlosti v primerih, določenih v 1 čl. sporazuma, v primerih zavarude z zomudnimi obrestni, ki z ostalimi pripadli in stroški, vključno s stroški, in bi jih upnik imel z uveljavljanjem kreditne tejehe, vse podrobno opisano v Pogodbi o tejetni tevisnega kredita št. 30267/19 z dne 6.7.2004 in v notarskem zapisu opn št. 2 SV-2287/2004 z dne 6.7.2004.

1.860.000,00

b) zeznanuje neposredno izvirgiovst

vse v korist NOVA KREDITNA BANKA KARIBOR d.d., 2000 Karibor, Vite Javighenje 4, met št. 5860580

" " " " " " "

23

zoznanuje nepretrganost sklepa o dovolitvi vpra pod zap št. 22

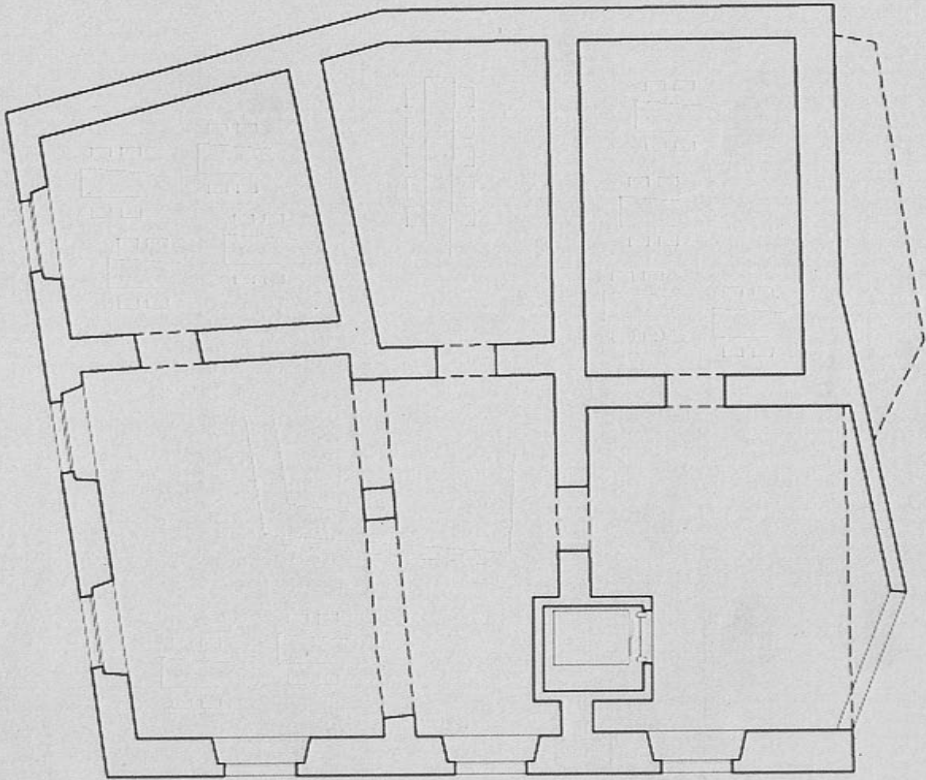
" " " " " " "



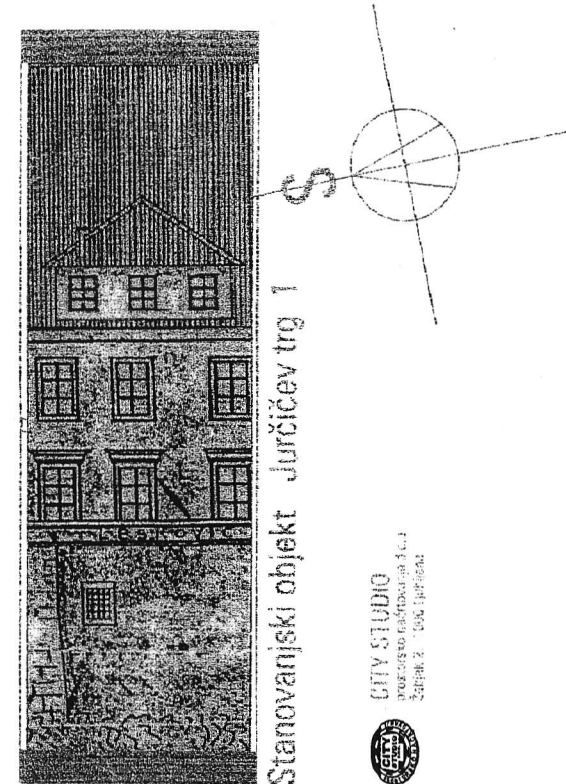
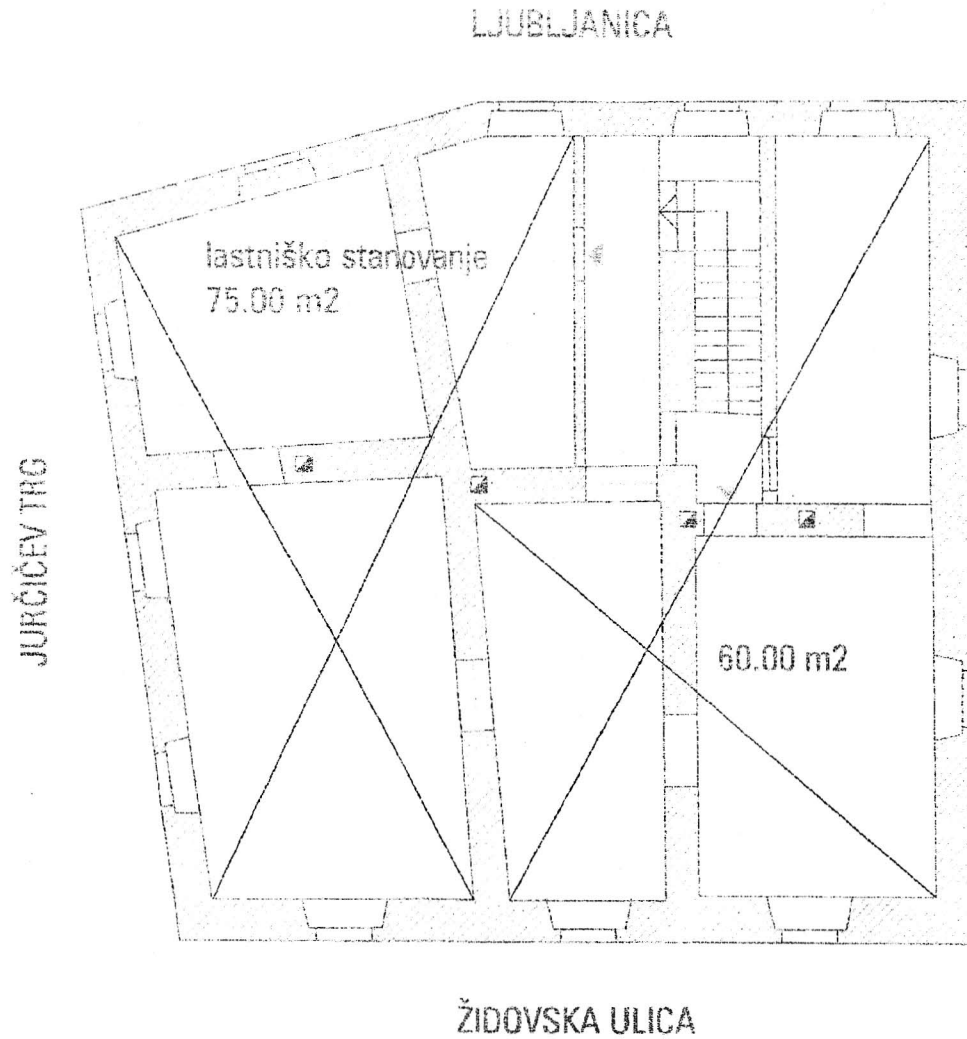
Taksa v znesku 9,84 EUR
je plačana in uničena na vlogi.

ZEMLJIŠKA KNJIGA
OKRAJNO SODIŠČE LJUBLJANA
Dne 05-12-2008
Podpis [Signature]

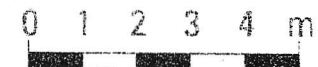
tloris pritličja



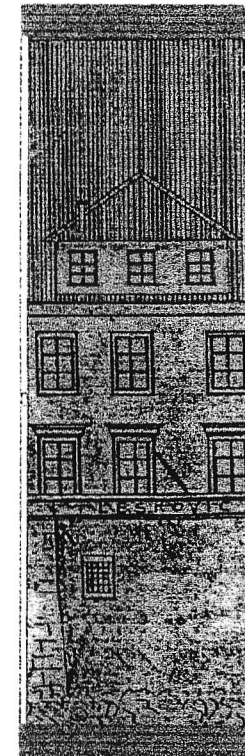
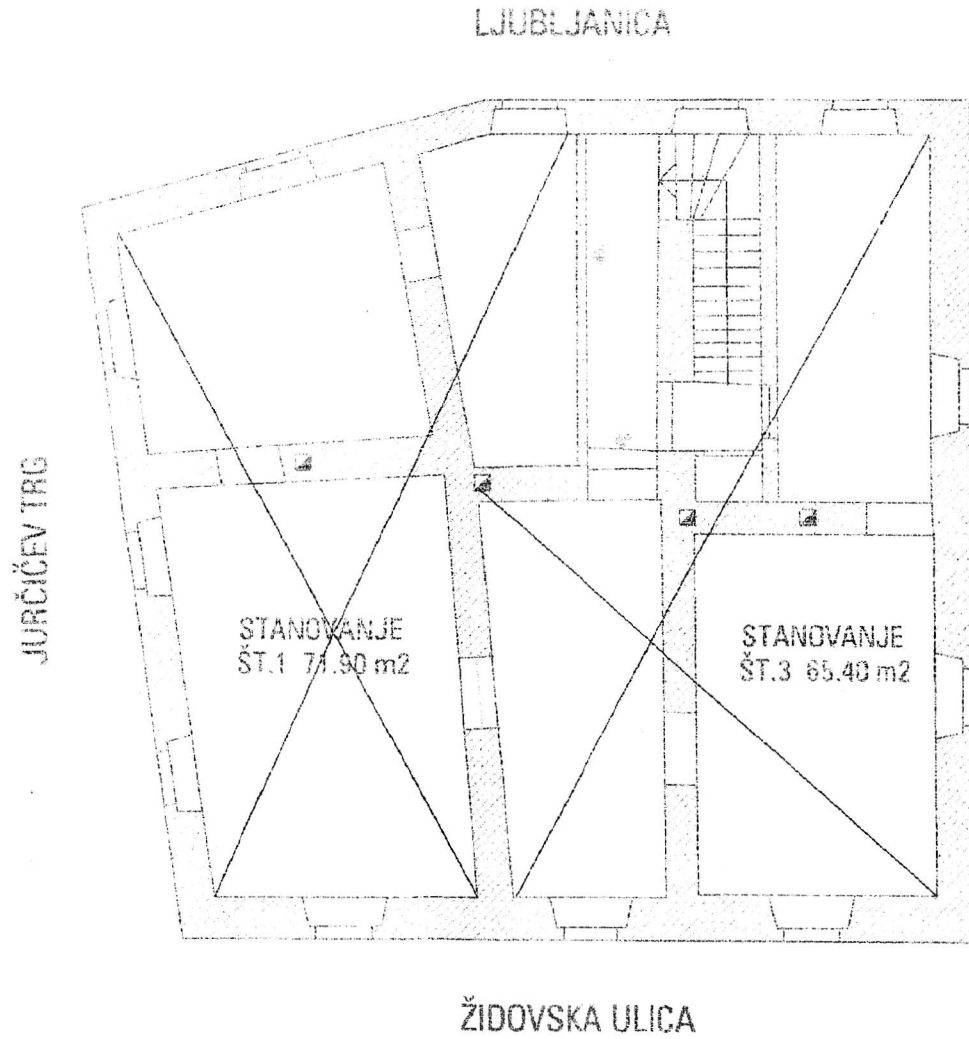
TLORIS 1. NADSTROPJA



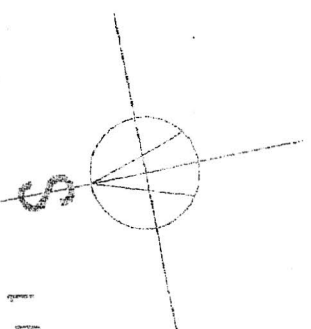
Lastniško stanovanje 75.00 m²
Prazno stanovanje 60.00 m²



TLORIS 2. NADSTROPJA



Stanovanjski objekt Jurčičev trg 1



CITY STUDIO
proješka in oblikovalna
delavnica d.o.o.
Zabuk 7, 1000 Ljubljana



STANOVANJE ŠT. 1

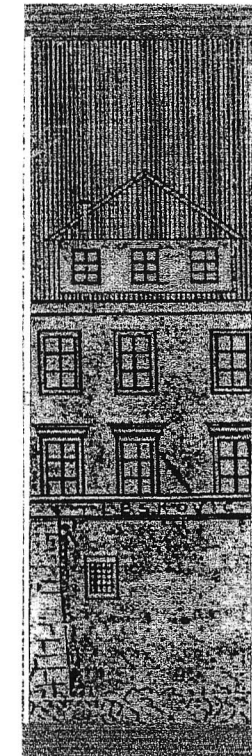
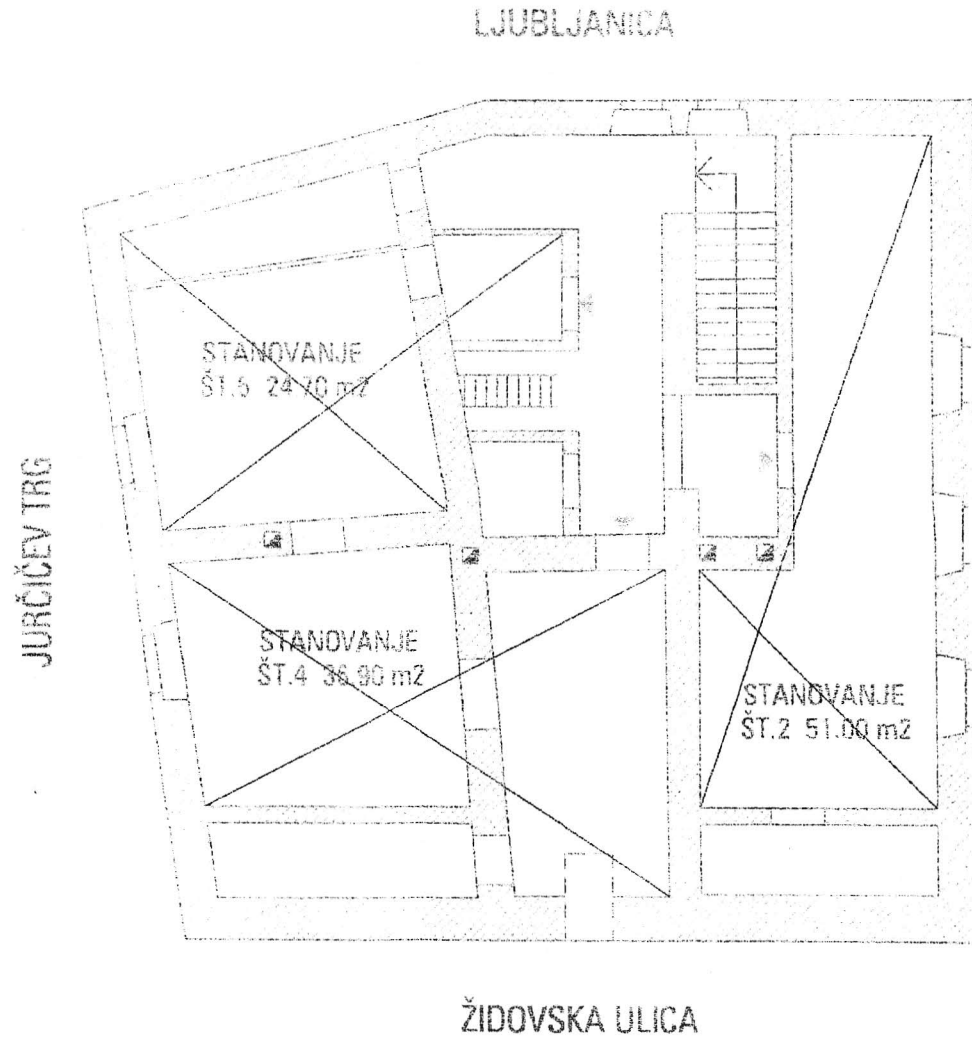
prazno

STANOVANJE ŠT. 3

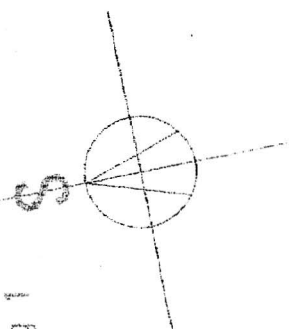
s stanovanjsko pogodbo



TLORIS MANSARDE



Stanovanjski objekt Jurčičev trg 1



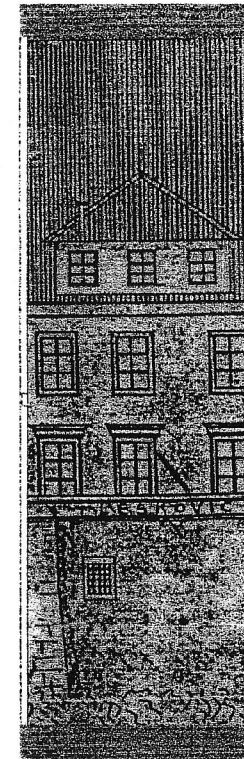
CITY STUDIO
arhitektsko inženjersko podjetje
Zupjak 2, 1000 Ljubljana



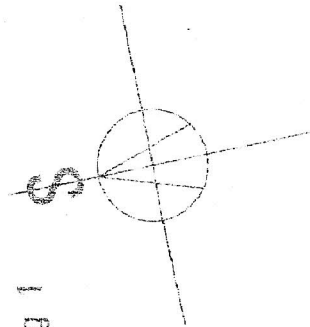
- STANOVANJE ŠT. 2
- STANOVANJE ŠT. 4 prazno
- STANOVANJE ŠT. 5 s stan. pogodbo



TLORIS ŠPICE



Stanovanjski objekt Jurčičev trg 1



CITY STUDIO
PROJEKCIJSKO INŽENJERSKO
ZAGREB, 10000 Zagreb



SKUPNA KVADRATURA 126,00 m²



Priloga št. 3 - Potrdilo o namenski rabi zemljišča
Appendix 3 - Parcel environmental protection information



Mestna občina Ljubljana
MESTNA UPRAVA
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska cesta 28, p.p. 25, 1001 Ljubljana



306-15-42 306-15-21



306-14-49 306-15-57 306-15-58

urbanizem@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Štev.: 3506-1/09(351746)TAS
Datum: 2. 4. 2009

SIVENT, d.d., Ljubljana
Tehnološki park 19

1000 Ljubljana

POTRDILO
o namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH

- katastrska občina: **Ljubljana mesto**
- številka zemljiške parcele / parcel: ***184**

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- **Prostorske sestavine planskih aktov občine:** Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 26/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04, 79/04-3477, 5/06-155)
- **Prostorski ureditveni pogoji:**
-Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88 in Uradni list RS, št. 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07, 57/08, 98/08, 110/08)
- **Prostorski izvedbeni načrt:** /
- **Prostorski red občine:** /
- **Občinski lokacijski načrt:** /
- **Državni lokacijski načrt:** /

Oznaka prostorske enote: CO1/30 - Jurčičev trg, f.e. 1

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- **osnovna namenska raba:**
Površine za osrednje dejavnosti
- **podrobnejša namenska raba:**
ekskluzivni drobni program Stare Ljubljane

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- **vrsta varovanja oziroma omejitve:**
- območje varovalnega pasu ceste

- območje kulturne dediščine

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- zakonita predkupna pravica občine:

Nepremičnina se ne nahaja v območju predkupne pravice Mestne občine Ljubljana.

Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 57/05 in 94/05).

- začasni ukrepi za zavarovanje: /

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč
- prepoved prometa z zemljišči
- prepoved urejanja trajnih nasadov
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- prepoved izvajanja gradenj

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

vrsta varovanega območja / predpis oziroma akt o zavarovanju:

-Kulturni spomenik (EŠD: 329) / Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik, Ur.l. RS* (16.03.1990-20.06.1991), št. 46/90-2229

-Kulturni spomenik (EŠD: 5634) / Odlok o razglasitvi srednjeveškega mestnega jedra Stare Ljubljane in Grajskega griča za kulturni in zgod. spomenik ter naravno znamenitost, Ur.l. SRS, št. 5/86-297, 27/89-1472, Ur.l. RS*, št. 105/2001-5125

-Kulturni spomenik (EŠD: 7589) / Odlok o razglasitvi srednjeveškega mestnega jedra Stare Ljubljane in Grajskega griča za kulturni in zgod. spomenik ter naravno znamenitost, Ur.l. SRS, št. 5/86-297, 27/89-1472, Ur.l. RS*, št. 105/2001-5125

-Kulturna dediščina (EŠD: 328) / Ljubljana - Mestno jedro

-Kulturna dediščina (EŠD: 7589) / Ljubljana - Srednjeveško mestno jedro

-Vodonosnik / Širše vodovarstveno območje / Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, Ur.l.RS, št. 120/04, 7/06

Kulturnovarstvene pogoje za graditev (projektiranje, gradnja in vzdrževanje objekta) dobite na Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana, Tržaška cesta 4, Ljubljana.

Pred graditvijo (projektiranje, gradnja in vzdrževanje objekta) je treba pridobiti vodno soglasje na Ministrstvu za okolje in prostor, Agenciji Republike Slovenije za okolje, Uradu za upravljanje z vodami, Vojkova 1b, Ljubljana.

Opomba: Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativnega značaja in jih je potrebno v vsakem primeru pridobiti od pristojnih institucij.

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitev sprememb in dopolnitev prostorskih aktov.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- program priprave prostorskega akta: /
- faza priprave / predviden rok sprejema: /

- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:
 - Sklep o nadaljevanju in dokončanju postopkov za sprejem Strateškega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana in Izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 87/2007).

9. PRILOGA POTRDILA:

- kopija kartografskega dela prostorskega akta:
priloga 1: izsek iz dolgoročnega plana, M 1:5000

10. OPOMBE

To potrdilo ne opredeljuje možnosti gradnje oziroma izvajanja drugih del na predmetni parceli/parcelah. Podatke o podrobnejši namenski rabi ter drugih pogojih in omejitvah za različne gradbene posege lahko pridobite z naročilom "Lokacijske informacije za gradnjo objektov oziroma izvajanja drugih del na zemljiščih in objektih".

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

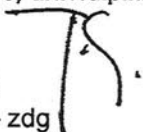
Potrdilo je na podlagi 32. točke 28. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/07 – UPB3, 126/07) oproščeno plačila upravne takse.

Pripravila:

Tatjana Slavec, univ.dipl.inž.arh.

V VEDNOST:

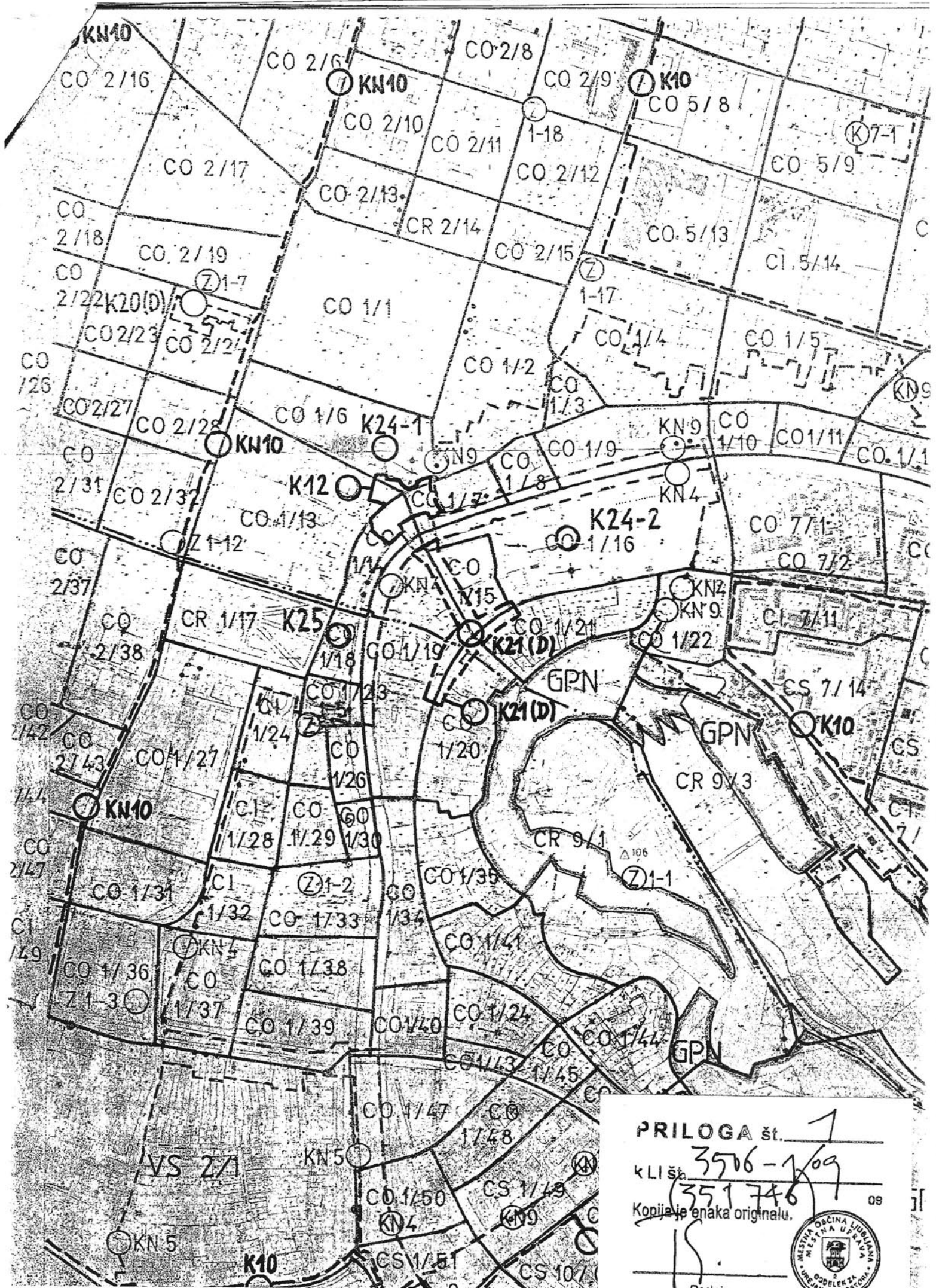
- MOL OUP – zdg



Načelnik:

mag.Miran Gajšek, univ.dipl.inž.arh.





PRILOGA št. 1
 k.l.i. št. 3506-1/09
(351746)
 Kopija je enaka originalu.



09
 Datum:

PRODAJNA POGODBA (OSNUTEK)

sklenjena med

prodajalcema: SIVENT, ustanavljanje, financiranje in upravljanje družb, d.d., Ljubljana
Tehnološki park 19, 1000 Ljubljana
matična številka: _____, davčna številka: _____,
ki jo zastopa zakoniti zastopnik _____
(v nadaljevanju: Sivent)

ter

FINIRA, ustanavljanje, financiranje in upravljanje družb, d.d., Ljubljana,
Štefanova ulica 13a, Ljubljana
matična številka: _____, davčna številka: _____,
ki jo zastopa zakoniti zastopnik _____
(v nadaljevanju: Finira)

in

kupcem: _____, _____

kakor sledi:

I. Uvodne ugotovitve

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

1. da sta prodajalca solastnika posebnih delov nepremičnine, vpisane v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani, parcela številka 184 zgradba 252 m², k.o. Ljubljana - mesto, vpisana v zemljiškoknjižnem vložku številka 274;
2. da je prodajalec Sivent vknjižen kot zemljiškoknjižni lastnik naslednjih posebnih delov nepremičnine opisane v prvi točki tega člena:
 - a. trisobnega stanovanja z dvema kabinetoma in drugimi prostori v I. nadstropju in s pripadajočo delavnico v kleti v izmeri 113,84m²,
 - b. štirisobnega stanovanja št. 1 v II. nadstropju, v izmeri 71,90m²,
 - c. enosobnega stanovanja št. 3 v II. nadstropju, v izmeri 65,40m²,
 - d. dvosobnega stanovanja št. 4 na podstrešju, v izmeri 51,00m²,
 - e. dvosobnega stanovanja št. 2 na podstrešju, v izmeri 62m² ter vknjižen kot lastnik $\frac{3}{4}$ zemljišča parc. št. 184 – zgradba 252m², k.o. Ljubljana - mesto;
3. da je prodajalec Finira vknjižen kot zemljiškoknjižni lastnik naslednjih posebnih delov nepremičnine opisane v prvi točki tega člena:
 - a. poslovnega prostora v pritličju v izmeri 24m², navedenem pod zaporedno št. 11/a,

b. poslovnega prostora v pritličju v izmeri 114m², navedenem pod zaporedno št. 11/b ter

vknjižen kot lastnik ¼ zemljišča parc. št. 184 – zgradba 252m², k.o. Ljubljana mesto

4. da je pod Dn. št.: 18071/2004 na nepremičninah opisanih v 2. točki tega člena, v lasti prodajalca Sivent vknjižena zastavna pravica zastavnega upnika Nova Kreditna banka Maribor d.d. v znesku 1.860.000,00 EUR ter zaznamovana neposredna izvršljivost terjatve;
5. da je upnik iz prejšnje točke tega člena dne ____ podal pisno Izjavo, da bo nemudoma potem, ko bo obveščen, da je bila ta pogodba sklenjena, pri notarju _____ iz Ljubljane za ____ dni deponiral zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega bo možno doseči izbris hipoteke ter zaznambe neposredne izvršljivosti, opisanih v 4. točki tega člena, skupaj z naročilom istemu notarju, da izroči to dovolilo kupcu, ko ji le ta predloži potrdilo banke, da je bilo na od upnika odrejeni račun nakazano, kolikor le ta še terja od prodajalca po temeljih prej navedenih vknjižb, ne glede na morebitni nastop okoliščin za plačilo zamudnih obresti, prodajalec pa mora z nakazilom takega zneska soglašati;
6. da nepremičnina iz 1. točke tega člena v naravi predstavlja _____ skupne površine ____ m² v ____, ____, na naslovu Jurčičev trg 1 (oziroma Čevljarska 1), Ljubljana;
7. da je bila nepremičnina iz 1. točke tega člena zgrajena pred letom 1968 in zato zanjo gradbeno dovoljenje ni bilo izdano;
8. da je Mestna občina Ljubljana dne 02.04.2009 pod številko 3506-1/09 (351746) TAS za nepremičnino iz prve točke tega člena izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča in dne ____ pod št. _____ še Potrdilo, da na istih nepremičninah ne uveljavlja predkupne pravice po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-1);
9. da sta listini iz prejšnje točke priloga št. 1 in 2 tej pogodbi;
10. da sta posebna dela nepremičnine iz 1. točke tega člena in sicer dela opisana v točki 3 tega člena, v posesti najemnika iz 1. odstavka 2. člena te pogodbe;
11. da je posebni del nepremičnine opisan v 2. točki _____ tega člena v posesti najemnika iz 2. odstavka 2. člena te pogodbe;
12. da so ostali posebni deli nepremičnin, opisani v 2. točki tega člena v posesti prodajalca Sivent;
13. da je zemljiškoknjižni izpisek za nepremičnine opisane v točki 1 in 2 tega člena priloga št. 3 tej pogodbi;
14. da si je kupec nepremičnine opisane v točki 1 in 2 tega člena ogledal in jih kupuje v stanju kakršnem so – po načelu videno kupljeno;

2.člen

Prodajalca izjavljata, da:

- sta poslovna prostora opisana v točki 3a in 3b 1. člena te pogodbe, z Najemno pogodbo, sklenjeno dne _____ oddana v najem najemniku ____ d.o.o., ____, Ljubljana, tako da je nepremičnina v posesti najemnika (v nadaljevanju : Najemna pogodba). Najemna pogodba je sklenjena za __določen čas od _____ dalje za najemnino v mesečni višini ____ EUR in pod drugimi pogoji iste najemne pogodbe. Prodajalec Finira izroči kupcu ob podpisu te pogodbe en originalni izvod Najemne pogodbe.
- je stanovanje opisano v 2 ____ točki 1. člena te pogodbe, z Najemno pogodbo za neprofitno stanovanje, sklenjeno dne _____ oddana v najem najemniku _____, tako da je nepremičnina v posesti najemnika (v nadaljevanju: Neprofitna najemna pogodba). Neprofitna najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas od _____ dalje za najemnino v mesečni višini ____ EUR in pod drugimi pogoji iste Neprofitne

najemne pogodbe. Prodajalec Sivent izroči kupcu ob podpisu te pogodbe en originalni izvod Neprofitne najemne pogodbe.

Da je bilo najemniku iz druge alineje prejšnjega odstavka tega člena dne _____ vročena odpoved najemne pogodbe ter zagotovljeno drugo primerno stanovanje skladno s 106. členom Stanovanjskega zakona.

3.člen

Prodajalca izrecno izjavljata in jamčita, da v zvezi z nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, razen kar je zapisanega v 4. točki 1. člena te pogodbe, ne obstaja nobena stvarnopravna pravica ali zahtevki ali prepoved tretje osebe ali listina, ki bi lahko imela za posledico tako pravico ali zahtevki ter da nasploh ne obstaja nobeno dejstvo, ki bi lahko imelo za posledico kakršno koli ogrožanje lastninske pravice, kupca v zvezi s to pogodbo ter da ne obstaja nobena najemna ali podobna pogodba, razen pogodb iz 2. člena te pogodbe.

II. Pogodbeni predmet

4.člen

Prodajalca prodata ter izročita kupcu v last, kupec pa kupi ter vzame v last nepremičnine, opisane v 1. členu te pogodbe, to je nepremičnine, vpisane v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani, parcela številka 184 zgradba 252 m², k.o. Ljubljana - mesto, vpisana v zemljiškoknjžnem vložku številka 274;

- a. trisobno stanovanje z dvema kabinetoma in drugimi prostori v I. nadstropju in s pripadajočo delavnico v kleti v izmeri 113,84m²,
- b. štirisobno stanovanja št. 1 v II. nadstropju, v izmeri 71,90m²,
- c. enosobno stanovanja št. 3 v II. nadstropju, v izmeri 65,40m²,
- d. dvosobno stanovanja št. 4 na podstrešju, v izmeri 51,00m²,
- e. dvosobno stanovanja št. 2 na podstrešju, v izmeri 62m² ter
- f. poslovni prostor v pritličju v izmeri 24m², navedenem pod zaporedno št. 11/a,
- g. poslovni prostor v pritličju v izmeri 114m², navedenem pod zaporedno št. 11/b ter

zemljišča parc. št. 184 – stavbišče, k.o. Ljubljana mesto

Skupaj z nepremičninami iz prvega odstavka tega člena kupec postane tudi lastnik vse z nepremičninami povezane dokumentacije (dovoljenja, projekti, soglasja) in vseh komunalnih kapacitet nepremičnine.

Vse v tem členu navedeno se v nadaljevanju te pogodbe navaja z besedama pogodbeni predmet.

III. Kupnina

5.člen

VARIANTA brez DDV (z DPN):

Pogodbeni stranki izjavljata, da poznata tržne razmere, ki zadevajo cene nepremičnin. Glede na prej navedeno sporazumno določata kupnino za pogodbeni predmet na _____ EUR.

VARIANTA z DDV:

Pogodbeni stranki izjavljata, da poznata tržne razmere, ki zadevajo cene nepremičnin. Glede na prej navedeno sporazumno določata kupnino za pogodbeni predmet na =__,__ EUR, od katere je treba plačati še DDV (20%) v višini =__,__ EUR, torej kupnino z DDV skupaj znaša =__,__ EUR.

6.člen

Kupec se zavezuje kupnino plačati v delnih plačilih in sicer v naslednjih višinah teh delov, rokih, vrstnem redu ter pod naslednjimi pogoji:

1. Del kupnine v višini 10 % kar znesek _____ plača kupec kot aro na dan sklenitve te pogodbe, z vsemi upravičenji in zavezami, kakor jih za aro določa Obligacijski zakonik in sicer vsakemu od prodajalcev ½ t.j.:
 - prodajalcu Finira znesek _____ EUR na TRR št.: _____, odprt pri _____
 - prodajalcu Sivent znesek _____ EUR na TRR št.: _____, odprt pri _____;
2. Del kupnine, to je _____ EUR oziroma kolikor bo zapisano v izjavi upnika iz 4. točke 1. člena te pogodbe, s katero bo prodajalec Sivent soglašal, se kupec zavezuje v poplačilo obveznosti prodajalca Sivent do upnika nakazati na transakcijski račun upnika in sicer v petih bančnih delovnih dneh od dne, ko bo prodajalec izročil kupcu:
 - odpravek notarskega zapisnika v originalu, s katerim bosta prodajalca izročila v hrambo (deponirala) pri notarju _____ iz Ljubljane za čas _____ dni overjeni original (izvirnik) te pogodbe, skupaj z naročilom istemu notarju, da le ta izroči pri njem shranjeno listino kupcu ali njegovemu pooblaščenču, brez kakršnega koli dodatnega ali drugačnega pogoja in nemudoma potem, ko se notarki izroči na vpogled original bančnega potrdila ali večih potrdil banke o nakazilu kupnine iz točke 2 in 3 prvega odstavka tega člena,
 - odpravek notarskega zapisnika iz 4. točke 1. člena te pogodbe,
 - izjavo upnika o stanju terjatve na določen dan,ki se jih zavezujeta izročiti kupcu v _____ dneh po sklenitvi te pogodbe. Prodajalca upnika pooblaščata, da v primeru razdrtja te pogodbe vrne njemu nakazani znesek na račun kupca, s katerega je bil nakazan, sicer pa se to plačilo šteje kot izpolnitev s subrogacijo po 274. členu Obligacijskega zakonika s prehodom terjatve in vseh stranskih pravic. To plačilo ima značaj nakazila (assignacije) po 1035. in naslednjih členih Obligacijskega zakonika.
3. Preostanek kupnine se nakaže na transakcijski račun prodajalcev navedenih v 1. točki 1. odstavka tega člena in sicer:
 - prodajalcu Finira znesek _____ EUR,
 - prodajalcu Sivent znesek _____ EUR,oboje v _____ delovnih dneh od dne, ko bo kupec izpolnil pogoje za izročitev izbrisne pobotnice upnika iz 2. točke tega člena in v zvezi s 4. točko 1. člena te pogodbe.

Pogodbene stranke so izrecno sporazumne, da vsaka sprememba zemljiškoknjižnega stanja, ki ne bi bila v korist kupca, predstavlja oviro za plačilo kupnine, tako da kupec ne zapade v plačilno zavezo oziroma zamudo, vse dokler taka ovira ne bo odpravljena.

Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenih rokih imata prodajalca pravico zaračunati kupcu vsakokratne zakonite zamudne obresti.

IV. Vknjižbeno dovoljenje

7.člen

Prodajalca SIVENT, ustanavljanje, financiranje in upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Tehnološki park 19, 1000 Ljubljana, matična številka: _____ in FINIRA, ustanavljanje, financiranje in upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Štefanova ulica 13a, Ljubljana, matična številka: _____ dovoljujeta na nepremičnini parcelna številka 184 – zgradba v izmeri 252, k.o. Ljubljana – mesto in na njenih posebnih delih:

- trisobnem stanovanju z dvema kabinetoma in drugimi prostori v I. nadstropju in s pripadajočo delavnico v kleti v izmeri 113,84m²,
- štirisobnem stanovanju št. 1 v II. nadstropju, v izmeri 71,90m²,
- enosobnem stanovanju št. 3 v II. nadstropju, v izmeri 65,40m²,
- dvosobnem stanovanju št. 4 na podstrešju, v izmeri 51,00m²,
- dvosobnem stanovanju št. 2 na podstrešju, v izmeri 62m²,
- poslovnem prostoru v pritličju v izmeri 24m², navedenem pod zaporedno št. 11/a,
- poslovnem prostoru v pritličju v izmeri 114m², navedenem pod zaporedno št. 11/b ter

vknjižbo lastninske pravice v korist imetnika t.j. _____ do celote (1/1).

V. Posest

8.člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da:

- se bo glede na dejstvo sklenjene Najemne pogodbe iz 2. člena te pogodbe štelo, da vse posledice izročitve nepremičnine v posest kupcu za ta posebni del nepremičnine, nastopijo z dnem plačila celotne kupnine po tej pogodbi, prodajalec Finira pa se zavezuje v nadaljnjih treh dneh izročiti kupcu vso dokumentacijo (dovoljenja, načrti, soglasja) o pogodbenem predmetu (izročitev na dolgo roko). Do tega dne vsi stroški v zvezi z nepremičnino bremene prodajalca, od vključno dne prevzema v posest pa kupca,
- vse ostale posebne dele nepremičnine iz 2. točke 1. člena te pogodbe, prodajalec Sivent izroči v posest kupca na dan plačila celotne kupnine po tej pogodbi.

Pogodbeni stranki se zavezujeta na dan, ko se bo štelo, da je izvedena izročitev v posest, sestaviti in podpisati s sodelovanjem najemnika po Najemni pogodbi iz 2. člena te pogodbe primopredajni zapisnik in v njem ugotoviti stanje pogodbenega predmeta ter stanje števcov.

9.člen

Če prodajalec Sivent ne izroči pogodbenega predmeta iz 2. alineje 1. odstavka tega člena kupcu v posest v dogovorjenem roku, je dolžan plačati kupcu za vsak dan zamude v izročitvi pogodbeno kazen v višini 5‰ od kupnine, vendar skupaj največ 10% od kupnine. Kupec ima pravico natečeno pogodbeno kazen oziroma odškodnino pobotati z morebitnim neplačanim delom kupnine.

VI. Drugi dogovori

10.člen

Prodajalec Finira soglašča, da najemnika po Najemni pogodbi iz 2. člena te pogodbe o dejstvu sklenitve te pogodbe obvesti kupec z enostransko izjavo, temelječo na tej pogodbi.

11.člen

Prodajalca se zavezujeta v enakih delih plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek davka od prometa nepremičnin,
- strošek overitve te pogodbe,
- strošek deponiranja te pogodbe,

Kupec se zavezuje plačati naslednje stroške s to pogodbo:

- strošek vknjižbe lastninske pravice po tej pogodbi,
- strošek vknjižbe izbrisa zastavnih pravic in prepovedi,
- morebitne druge stroške s to pogodbo, ki v tem členu niso posebej opredeljeni.

12.člen

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista pogodbeno stranka, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, kolikor je posamezna stranka odgovorna.

13. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta o vseh spremenjenih ali novih okoliščin, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

14.člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v kolikor pa to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno sodišče, krajevno pristojno po legi nepremičnine.

15.člen

Ta pogodba je podpisana v petih izvodih, od katerih prodajalca prejmeta dva izvoda, kupec pa preostale dva izvoda, med njimi overjenega, en izvod pa je namenjen pristojni davčni upravi.

V Ljubljani, _____

Prodajalca:

Kupec: