

....., roj., stan., Ljubljana
EMŠO, davčna št.

(v nadaljevanju: kupec fizična oseba)

(....., roj., stan., Ljubljana
EMŠO, davčna št.

(v nadaljevanju: kupca fizični osebi))

in

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, ki ga zastopa direktorica Jožka Hegler;
matična številka: 1719572, davčna številka: 41717031,

(v nadaljevanju: kupec JSS MOL)

skleneta naslednjo

POGODBO

o urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z nakupom stanovanja po sistemu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS)

Uvodne ugotovitve

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- Kupec fizična oseba je na podlagi odločbe št. _____ z dne --.--.2007 upravičen do sodelovanja v modelu deljenega lastništva v skladu z JAVNIM RAZPISOM ZA NAKUP STANOVANJ po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS), ki ga je kupec JSS MOL v okviru objave o _____ objavil v ----- dne --.--.2007 (v nadaljevanju: Razpis JSS MOL).
- Kupec fizična oseba se je prijavil za nakup stanovanja na podlagi razpisa za prodajo --- stanovanj v ----- z dne --.--.---- Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: Razpis SSRS), in je bil na podlagi opravljenega izbora Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, izbran za kupca stanovanja z oznako _____, s pripadajočo shrambo in parkirnim mestom, oboje v kleti objekta z oznako ____, v stanovanjskem naselju _____ (v nadaljevanju: nepremičnina). Kupec fizična oseba izbiro izkazuje z obvestilom z dne --.--.---- o izbiri kupca stanovanja Stanovanjskega sklada

Republike Slovenije, javnega sklada, po razpisu z dne --.--.--, ki se v kopiji kot Priloga 1 k tej Pogodbi šteje za njen sestavni del.

- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je dne --.--.200- s strani kupca fizične osebe prejel Vlogo o izbiri primerne stanovanja, na podlagi katere je kupca fizično osebo z dopisom št. _____ z dne --.--.200- obvestil, da je stanovanje primerno, in da bo Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana sodeloval pri sofinanciranju nakupa nepremičnine v višini 40 % vrednosti celotne kupnine za nepremičnino. Kopija dopisa št. _____ z dne --.--.200- s priložo se kot Priloga 2 k tej Pogodbi šteje za njen sestavni del.
- Dne --.--.200- so STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad, Poljanska cesta št. 31, Ljubljana, matična številka 5539153, identifikacijska številka za DVD SI79034217, kot lastnik in prodajalec, in _____, roj. _____, stan. _____, Ljubljana, EMŠO _____, davčna št. _____ (kot kupec fizična oseba) in JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, ki ga je zastopala direktorica Jožka Hegler; matična številka: 1719572, davčna številka: 41717031 (kot kupec JSS MOL), sklenili Prodajno pogodbo v obliki notarskega zapisa z opr. št. SV _____ (v nadaljevanju: Prodajna pogodba), ki jo je sestavil notar _____ iz Ljubljane, s katero je kupec fizična oseba pridobil solastniški delež v višini 60/100, kupec JSS MOL pa solastniški delež v višini 40/100 nepremičnine, navedene v drugi alineji tega člena te pogodbe, skupaj s sorazmernim solastniškim deležem na skupnih prostorih, napravah in funkcionalnem zemljišču stanovanjskega objekta _____ v stanovanjskem naselju »_____«.
- Vpis etažne lastninske pravice pri predmetni nepremičnini še ni izveden, saj osnovni vložek z vpisom zemljišča in stavbe v etažni lastnini še ni ustanovljen. Vpis etažne lastnine bo izveden v skladu z določili Prodajne pogodbe in Splošnih pogojev prodaje pod opr. št. SV _____/-- (v nadaljevanju: Splošni pogoji prodaje).
- Pogodbeni stranki sklepata to Pogodbo z namenom ureditve medsebojnih razmerij v zvezi z nakupom nepremičnine po sistemu deljenega lastništva iz razloga, ker medsebojne pravice in obveznosti med kupcema niso dogovorjene v Prodajni pogodbi in v Splošnih pogojih prodaje, je bila pa njihova ureditev predvidena v Razpisu z dne --.--.-- oziroma v njemu priloženi razpisni dokumentaciji.
- Pogodbeni stranki sta sporazumni, da zaradi specifičnosti nakupa stanovanj od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, (t.j. predpisan način sklepanja Prodajne pogodbe, predpostavka urejenosti pravnega stanja nepremičnine, strogo upoštevanje določil Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb – Ur.l. RS št. 18/2004) s sklenitvijo te Pogodbe sporazumno nadomeščata sklenitev prodajne pogodbe, v obliki in z vsebino, ki je bila predvidena z Razpisom in njemu priloženo razpisno dokumentacijo.

Predmet pogodbe, cena in način plačila

2.

Nepremičnina, ki je bila predmet prodaje oziroma nakupa, je podrobneje opredeljena v drugem členu Prodajne pogodbe in drugi alineji prvega člena te Pogodbe.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je vrednost celotne nepremičnine iz predhodnega odstavka, ki je podrobneje določena v tretjem členu Prodajne pogodbe naslednja:

kupnina EUR	
8,5 % DDV EUR	
skupaj EUR	

Kupca sta se s Prodajno pogodbo zavezala, da bosta kupnino za predmetno nepremičnino plačevala na TRR prodajalca Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, št. _____ - sklic _____ v naslednjih višinah in rokih:

obrok	višina obroka v EUR z vključenim DDV	kupec fizična oseba	kupec JSS MOL
EUR (10% prodajne cene) kot ara ob podpisu prodajne pogodbe			
EUR do			
EUR do			
EUR do			

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo kupec JSS MOL v skladu z določili Razpisa JSS MOL in Prodajne pogodbe financiral 40 % vrednosti celotne nepremičnine, navedene v drugem odstavku tega člena, tako da bo plačal zadnje obroke kupnine za predmetno nepremičnino v predvidenem deležu sofinanciranja. V primeru, da kupec fizična oseba ne bi plačal svojih obrokov kupnine, kot je to predvideno s Prodajno pogodbo, kupec JSS MOL ni dolžan plačati svojega deleža kupnine. V ta namen je dolžan kupec fizična oseba pred plačilom dela kupnine, ki se ga je zavezal plačati kupec JSS MOL, slednjemu izročiti potrjeno prodajalca, da je kupec fizična oseba poravnal vse svoje obveznosti iz naslova plačila kupnine po Prodajni pogodbi.

Kupec JSS MOL ne prevzema nikakršne odgovornosti za morebitne posledice, ki utegnejo nastati iz razloga neizpolnjevanja obveznosti, povezanih s plačevanjem obrokov kupnine prodajalcu s strani kupca fizične osebe. V primeru, da kupec fizična oseba ne bi poravnal svojih zapadlih obveznosti po Prodajni pogodbi, lahko kupec JSS MOL od prodajalca zahteva, da prodajalec razveže pogodbo v delu, ki se nanaša na nakup solastniškega deleža nepremičnine s strani kupca fizične osebe in za del nepremičnine, ki je predmet razveze, sklene prodajno pogodbo oziroma dodatek k Prodajni pogodbi s kupcem JSS MOL, tako da kupec JSS MOL pridobi izključno etažno lastninsko pravico na nepremičnini. Kupec fizična oseba v tem primeru od kupca JSS MOL ne more zahtevati višje cene, kakor jo je v skladu s Prodajno pogodbo plačal prodajalcu. Kupec fizična oseba v tem primeru nosi vse stroške, ki nastanejo z delno razvezo Prodajne pogodbe in sklenitvijo nove prodajne pogodbe med prodajalcem in kupcem JSS MOL oziroma dodatka k obstoječi Prodajni pogodbi med prodajalcem in kupcem JSS MOL.

Kupec JSS MOL bo stanovanje, ki bi ga v skladu z določili prejšnjega odstavka tega člena pridobil v izključno last, uporabljal za potrebe neprofitnega najema.

Nastop posesti

3.

Kupca ugotavljata, da se za izročitev nepremičnine s strani prodajalca kupcema uporabljajo določila Prodajne pogodbe in Splošnih pogojev prodaje. Prezem nepremičnine od prodajalca izvršita kupec fizična oseba in kupec JSS MOL skupaj. Kupec JSS MOL ne prevzema nikakršne odgovornosti za neupravičeno odklanjanje prevzema nepremičnine od prodajalca s strani kupca fizične osebe.

Glede sosesesti se kupca kot solastnika izrecno dogovorita, da kupec JSS MOL stanovanja ne bo uporabljal in užival, zato bosta kupca sočasno s podpisom te Pogodbe sklenila pogodbo o uporabi solastniškega deleža, na podlagi katere bo kupec fizična oseba s podpisom ustreznega zapisnika o predaji in s tem na dan začetka njene uporabe pridobil predmetno nepremičnino v izključno neposredno posest in uporabo, za kar bo dolžan kupcu JSS MOL plačevati nadomestilo za uporabo njegovega solastniškega deleža. Začetek uporabe pogodbe o uporabi solastniškega deleža se presoja v skladu z določili pogodbe o uporabi solastniškega deleža pod predpostavko, da

se pogodba o uporabi solastniškega deleža ne more začeti uporabljati preden kupec fizična oseba ne pridobi izključne neposredne posesti na predmetni nepremičnini.

Kupec JSS MOL je določil višino nadomestila za uporabo solastniškega deleža, kot izhaja iz Priloge št. 3 k tej Pogodbi – Izračun višine nadomestila za uporabo solastniškega deleža, tako da je opravil točkovanje stanovanja po tehničnem opisu stanovanja. V primeru, da bi kupec fizična oseba smatral, da ima stanovanje drugačno število točk, kakor izhaja iz Priloge 3 k tej Pogodbi, lahko v roku 30 dni od dneva začetka uporabe pogodbe o uporabi solastniškega deleža od pooblaščenice organizacije pridobi točkovanje in ga preda kupcu JSS MOL in od slednjega zahteva novo določitev višine nadomestila za uporabo solastniškega deleža, kar pogodbeni stranki ustrezno uredita z dodatkom k pogodbi o uporabi solastniškega deleža.

Zemljiškoknjižna dovolila

4.

Za izročitev zemljiškoknjižnega dovolila prodajalca kupcema, ki se nanaša na vpis etažne solastninske pravice v korist kupcev, se uporablja določila Prodajne pogodbe in Splošnih pogojev prodaje.

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da dokler predmetna nepremičnina ne bo vpisana v zemljiško knjigo pristojnega sodišča kot etažna lastnina, zemljiškoknjižna izvedba te Pogodbe (t.j. vknjižba odkupnih pravic) ne bo mogoča. Iz navedenega razloga se pogodbeni stranki izrecno zavezujeta, da bosta nemudoma po vzpostavitvi etažne lastnine za predmetno nepremičnino in pridobitvi za vpis v zemljiško knjigo sposobnega zemljiškoknjižnega dovolila od prodajalca, sklenili ustrezen dodatek k tej Pogodbi, v katerem bosta nepremičnino opredelili z ustreznim identifikacijskim znakom in si bosta medsebojno izstavili veljavna notarsko overjena zemljiškoknjižna dovolila za vpis vzajemnih odkupnih pravic v zemljiški knjigi v skladu določili 5. in 6. člena te Pogodbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da v primeru, če kupec fizična oseba ne bi želel skleniti dodatka k tej Pogodbi v smislu predhodnega odstavka tega člena, lahko kupec JSS MOL od kupca fizične osebe zahteva, da mu kupec fizična oseba odsvoji svoj solastniški delež predmetne nepremičnine, tako da kupec JSS MOL pridobi izključno etažno lastninsko pravico na nepremičnini. Kupec fizična oseba v tem primeru od kupca JSS MOL ne more zahtevati višje cene, kakor jo je v skladu s Prodajno pogodbo plačal prodajalcu. Kupec fizična oseba je dolžan skleniti pogodbo o odsvojitvi svojega solastniškega deleža nepremičnine v roku 30 dni od trenutka, ko kupec JSS MOL od njega pisno zahteva odprodajo solastniškega deleža. Kupec fizična oseba v tem primeru nosi vse stroške, ki nastanejo z odsvojitvijo solastniškega deleža kupcu JSS MOL.

Vzajemna odkupna pravica

5.

Kupec JSS MOL se zavezuje, da bo kupcu fizični osebi na njegovo zahtevo prodal sebi lasten solastniški delež na predmetni nepremičnini, in sicer na način, ki bo kupcu omogočal, da najkasneje v 15. letih od dneva sklenitve te pogodbe postopno pridobi izključno lastništvo na predmetni nepremičnini. Kupec fizična oseba lahko z enim pravnim poslom pridobi solastniški delež najmanj v višini po 1/10. Kupca JSS MOL in fizična oseba sta soglasna, da se prodajna cena solastniškega deleža določi s cenitvijo, ki na dan sklenitve vsakokratne pogodbe o prodaji solastniškega deleža ne sme biti starejša od tridesetih dni, v skladu z določili 7. člena te pogodbe.

6.

Kupec fizična oseba se zavezuje, da bo kupcu JSS MOL na njegovo zahtevo prodal svoj solastniški delež na predmetni nepremičnini, če kupec fizična oseba najkasneje v 15-letih od dneva sklenitve te pogodbe ne bi postal

izključni lastnik predmetne nepremičnine, tako kot je to opisano v prejšnji točki. Kupca JSS MOL in fizična oseba sta soglasna, da se prodajna cena solastniškega deleža določi s cenitvijo, ki na dan sklenitve vsakokratne pogodbe o prodaji solastniškega deleža ne sme biti starejša od tridesetih dni v skladu z določili 7. člena te pogodbe. Kupec fizična oseba je dolžan skleniti pogodbo o odsvojitvi svojega solastniškega deleža nepremičnine v roku, ki mu bo omogočal izpolnitev obveznosti izpraznitve in izročitve kupcu JSS MOL v skladu z določili tretjega odstavka tega člena te Pogodbe.

Kupec fizična oseba s podpisom te pogodbe izrecno soglaša, da kupec JSS MOL v primeru kršitve določil pogodbe o uporabi solastniškega deleža kupca JSS MOL, ki imajo za posledico odpoved navedene pogodbe, pridobi takojšnjo pravico do odkupa celotnega solastniškega deleža v lasti kupca fizične osebe.

V primeru odkupa solastniškega deleža kupca fizične osebe s strani kupca JSS MOL v skladu z določili tega člena, je dolžan kupec fizična oseba predmetno stanovanje izprazniti in ga prostega oseb in stvari izročiti kupcu JSS MOL v skladu z določili 16. člena Pogodbe o uporabi solastniškega deleža.

V primeru uveljavitve odkupne pravice kupca JSS MOL na podlagi določil tega člena, se bo pri morebitnem zahtevku fizične osebe za povračilo vlaganj v predmetno stanovanje od kupca JSS MOL upoštevala samo materialna vrednost vlaganj v predmetno stanovanje, ki so bila izvedena s soglasjem pooblaščenega osebe kupca JSS MOL, ki jih kupec fizična oseba lahko izkaže z verodostojnimi listinami.

Ugotavljanje vrednosti solastniškega deleža

7.

Vrednost solastniškega deleža za uveljavitev vzajemne odkupne pravice v skladu s členom 5. in 6. te pogodbe se določi z revalorizacijo vrednosti nepremičnine, ki je določena v tretjem členu Prodajne pogodbe, pri čimer ocena revalorizirane vrednosti solastniškega deleža na dan sklenitve vsakokratne pogodbe o prodaji solastniškega deleža ne sme biti starejša od tridesetih dni.

Revalorizacijo vrednosti nepremičnine opredeljeno v predhodnem odstavku izdelata pooblaščen cenilec nepremičnin. Pooblaščen cenilec nepremičnin revalorizirano vrednost nepremičnine ugotovi tako, da nakupno ceno nepremičnine, ki je določena v Prodajni pogodbi, korigira z indeksom spremembe cen pri prodaji nepremičnine od dneva nakupa predmetne nepremičnine do dneva sklenitve prodajne pogodbe za prodajo solastniškega deleža, upoštevajoč določilo prvega odstavka tega člena.

Stroške cenitve iz prejšnjega odstavka tega člena nosi vsakokratni prodajalec solastniškega deleža.

Obremenitev solastniškega deleža

8.

Kupca se izrecno dogovorita, da lahko kupec fizična oseba obremeni svoj solastniški delež na predmetni nepremičnini izključno za namen pridobitve finančnih sredstev za nakup solastniških deležev kupca JSS MOL, kot je to opredeljeno v 5. členu te Pogodbe.

Stroški

9.

Pogodbene stranke so sporazumne, da stroške vknjižbe etažne solastninske pravice pri predmetni nepremičnini na imeni kupcev JSS MOL in fizične osebe, na podlagi določil Prodajne pogodbe in Splošnih pogojev prodaje in odkupnih pravic v zemljiški knjigi pristojnega sodišča, ki so določene v 5. in 6. členu te Pogodbe, plača kupec JSS MOL.

Notarske stroške overovitve podpisov na zemljiškoknjžnih dovolilih nosi vsaka stranka za overovitev svojega podpisa.

Reševanje sporov

10.

Za reševanje morebitnih sporov, ki jih pogodbene stranke ne bi mogle urediti sporazumno, je pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Končne določbe

11.

Spremembe in dopolnitve te Pogodbe so veljavne, če so sklenjene v obliki, v kateri je sklenjena ta Pogodba.

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, ko se začne tudi uporabljati.

12.

Ta pogodba je sestavljena v 4 enakih izvodih, od katerih prejmeta obe pogodbeni stranki po dva izvoda.

V Ljubljani, dne --.--.200-

Kupec fizična oseba:

Kupec JSS MOL:

**Javni stanovanjski sklad Mestne občine
Ljubljana**

**Jožka Hegler
direktorica**