

# PRODAJNA POGODBA

ki so jo dogovorili in sklenili:

1. ...., roj. ...., stan. ...., Ljubljana  
EMŠO ....., davčna št. ....  
(v nadaljevanju: prodajalec)

2. ...., roj. ...., stan. ...., Ljubljana  
EMŠO ....., davčna št. ....  
(v nadaljevanju: kupec fizična oseba)

in

3. **JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**, ki ga zastopa  
**direktorica Jožka Hegler**; matična številka: **1719572**, davčna številka: **41717031**,  
(v nadaljevanju: kupec JSS MOL)

*(Op.-če bi stanovanje kupovala zakonca ali zunajzakonska partnerja je temu potrebno ustrezno prilagoditi tudi navajanje kupcev - npr. kupca fizični osebi, s tem, da se v uvodnih ugotovitvah ugotovi, da kupca kupujeta stanovanje kot zakonca ali zunajzakonska partnerja kot njuno skupno premoženje)*

kakor sledi:

## Uvodne ugotovitve

### I.

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da je prodajalec lastnik ..... stanovanja št. .. v skupni izmeri ... m<sup>2</sup>, ki se nahaja v .... nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani, ..... (ulica, hišna številka), stoječe na parc. št. ...., vpisani v vl. št. .... k.o. .... Stanovanje se sestoji iz ..... (opis prostora) k stanovanju pa pripada tudi ..... (navedba pomožnega prostora), ki je označen/a s št. ....;

- da je prodajalec postal lastnik v prejšnji alineji opisanega stanovanja na podlagi prodajne pogodbe, ki sta jo dne ..... sklenila .....(ime in priimek) kot prodajalec in .....(ime in priimek) kot kupec. Navedena pogodba je bila dne ..... prijavljena pri DURS, Davčni urad Ljubljana, Izpostava ..... zaradi odmere davka na promet nepremičnin in se vodi pod št. prej. vpisnika ..., podpis prodajalca pa je bil dne ---.---.---- overjen pri notarju .....(ime in priimek notarja) iz ..... (navedba sedeža notarja), št. OV-...../..;
- da ima prodajalec solastniški delež na vseh skupnih delih (skupnih prostorih, zemljišču, skupnih gradbenih elementih, skupnih inštalacijah, napravah ter opremi) večstanovanjske stavbe v Ljubljani, ..... (naslov stavbe);
- da ima prodajalec tudi solastniški delež na funkcionalnem zemljišču s parc. št. ...., vpisano v vl. št. .... k.o. ...., ki služi predmetni večstanovanjski stavbi za njeno redno rabo;  
*Op.- ta alineja pride v poštev, če tako funkcionalno zemljišče obstaja.*
- da vpis etažne lastninske pravice na predmetnem stanovanju kot posameznem delu stavbe v zemljiški knjigi pristojnega sodišča še ni izveden, saj osnovni vložek z vpisom zemljišča in stavbe v etažni lastnini še ni ustanovljen;  
*Op. - diktacija odpade, če je etažna lastninska pravica že vpisana na ime prodajalca oz. se navede dejstvo, da prodajalec oziroma njegov pravni prednik še ni predlagal vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist, če je osnovni vložek z vpisom zemljišča in stavbe v etažni lastnini že ustanovljen.*
- da je stanovanje v trenutku pisanja te pogodbe še vseljeno in da poleg prodajalca v stanovanju dejansko prebiva še ..... (ime in priimek, odnos), ki ima na tem naslovu tudi prijavljeno stalno bivališče;  
*Op. - diktacija se spremeni, če je dejansko stanje drugačno, in sicer, da v stanovanju v trenutku pisanja te pogodbe nihče ne prebiva; posebna okoliščina nastopi, če je stanovanje oddano v najem, kar je potrebno ugotoviti. Prav tako je potrebno v grobem opisati temelj za nastanek najemnega razmerja, vsebino najema in trajanje najema.*
- da je oceno vrednosti nepremičnine, opisane v prvi alineji, podal stalni sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke oziroma pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ..... (ime in priimek). Iz cenitvenega elaborata št. .... z dne .... izhaja, da znaša ocenjena vrednost predmetne nepremičnine ..... EUR;  
*Op.- ni nujno, da je oseba, ki bo ocenila stanovanje izvedenec in cenilec gradbene stroke, lahko pa, da cenitev niti ne bo potrebna (v primeru skrajno ugodne cene ipd.). V primeru, da se kupuje stanovanje, ki še ni dokončano, lahko cenitveni elaborat enačimo s ponudbenim elaboratom investitorja oz. izvajalca, pod pogojem, da je v njem izrecno navedena primerna cena ter da je ponudbeni elaborat jasen in nedvoumen.*
- da kupca kupujeta nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, kot solastnika na podlagi in v skladu z določili Javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci Nacionalne varčevalne stanovanjske sheme, ki ga je kupec JSS MOL objavil \_\_\_\_\_ dne ---.---.2007.

**Predmet pogodbe, cena in način plačila****II.**

Prodajalec proda, kupca pa kupita, in sicer kupec JSS MOL do 4/10, kupec fizična oseba pa do 6/10, .....sobno stanovanje št. ... v skupni izmeri .... m<sup>2</sup>, ki se nahaja v .... nadstropju večstanovanjske hiše v Ljubljani, ..... (ulica, hišna številka), stoječe na parc. št. ...., vpisani v vl. št. ...., k.o. .... in solastniški delež na vseh skupnih delih večstanovanjske hiše v Ljubljani, ..... (ulica hišna številka), kakor tudi solastniški delež na funkcionalnem zemljišču s parc. št. ...., vpisani v vl. št. .... k.o. ...., vse za dogovorjeno kupnino ..... EUR.

*Op.-če je na strani kupca fizične osebe več oseb, se deleži primerno zmanjšajo, če pa gre za zakonca ali zunajzakonska partnerja se vpisuje delež do 6/10 kot skupno premoženje zakoncev oz. zunajzakonskih partnerjev. Če funkcionalno zemljišče ne obstaja, se dikcija izpusti.*

Dogovorjena kupnina predstavlja ocenjeno vrednost nepremičnine, kot to izhaja iz sedme alinee točke I., zmanjšano za znesek davka na promet nepremičnin, ki ga je sicer dolžan plačati prodajalec, pa se ga v njegovem imenu in za njegov račun zavezuje plačati kupec ..... (ime in priimek), tako kot je to opredeljeno v točki XV.

*Op. -če določba o funkcionalnem zemljišču odpade, se namesto sedma pravilno glasi šesta alineja.*

**III.**

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da bosta kupca plačala kupnino, navedeno v prejšnji točki, na bančni račun prodajalca št. ...., odprt pri ..... (navedba banke), in sicer na naslednji način:

- 60 % dogovorjene kupnine, kar znaša .....EUR, bo kupec fizična oseba plačal prodajalcu kot prvi obrok kupnine najkasneje dne ....., pod pogojem, da je prodajalec najkasneje tega dne izpolnil svojo obveznost izročitve dokumentacije v hrambo notarju, kot je to določeno v točki IX.;

*Op.- če je stanovanje vknjiženo v zemljiški knjigi, nadomesti obveznost izročitve dokumentacije v hrambo obveznost izročitve notarsko overjenega zemljiškknjižnega predloga za zaznambo vrstnega reda za prenos lastninske pravice kupcu fizični osebi (ali kupcu JSS MOL) z nepreklicnim pooblastilom kupcu fizični osebi (ali kupcu JSS) za vložitev tega predloga na sodišče.*

- 40 % dogovorjene kupnine, kar znaša ..... EUR, bo kupec JSS MOL plačal prodajalcu kot drugi obrok kupnine najkasneje dne ....., pod pogojem, da bo prodajalec do tega dne izročil kupcema JSS MOL in fizični osebi stanovanje v posest v stvari in oseb praznem stanju, kar bodo pogodbene stranke ugotovile s primopredajnim zapisnikom in predložil kupcema JSS MOL in fizični osebi dokazila o plačilu vseh individualnih in skupnih obratovalnih stroških, stroških vzdrževanja večstanovanjske hiše (rezervni sklad) in javnih dajatev.

Plačilo kupnine v skladu s prejšnjim odstavkom je bistvena sestavina pogodbe.

*Op.- glede dogovora o načinu in dinamiki plačila kupnine je možnih veliko opcij, upošteva tako plačilno zmožnost in finančno konstrukcijo kupca fizične osebe - upravičenca- varčevalca NSVS, kot na drugi strani potrebe prodajalca (če kupuje drugo stanovanje). Dogovor o plačilu kupnine bo torej odvisen od vsakega posameznega primera, zato vse situacije ni nemogoče zajeti niti predvideti. Pa vendarle:*

Včasih je potrebno, da se odreagira pri nakupu stanovanja hitro ali pa kupec fizična oseba nima takoj na voljo celotne kupnine za svoj solastninski del (ima vezavo sredstev, ki se sprostijo npr. čez petnajst dni) ali pa prodajalec potrebuje vsaj nekaj denarja takoj, saj kupuje stanovanje naprej ali ima celo že izbranega, potem je dobrodošel institut are (znaša največ do 10 % dogovorjene kupnine). Dikcija bi bila naslednja:

- 60 % dogovorjene kupnine, kar znaša ..... EUR bo kupec fizična oseba plačal prodajalcu tako, da mu bo dne ..... plačal kot aro znesek ..... EUR, pri čemer se ara všteje v kupnino, znesek ..... EUR pa kot prvi obrok kupnine najkasneje dne ....., pod pogojem ..... (kot prej v tekstu);
- 40 % dogovorjene kupnine, kar znaša ..... EUR bo kupec JSS MOL plačal prodajalcu kot drugi obrok kupnine najkasneje dne ....., pod pogojem, da bo prodajalec do tega dne izročil kupcema JSS MOL in fizični osebi stanovanje v posest v stvari in oseb praznem stanju in mu predložil dokazila o plačilu vseh stroškov in javnih dajatev.

Tudi določilo o tem, da je dogovorjeni rok plačila bistvena sestavina pogodbe, se da narediti bolj življenjsko. Dikcija bi bila: plačilo kupnine v dogovorjenemu roku je bistvena sestavina pogodbe in jo lahko prodajalec razdre z enostransko pisno izjavo, poslano kupcu v priporočenem pismu, če kupec posameznega obrokov kupnine ne bi poravnal tudi v nadaljnjih petih dneh po zapadlosti, s tem, da lahko v takem primeru prodajalec zadrži plačano aro v znesku ..... dan razdrtja se šteje dan oddaje priporočenega pisma na pošto), morebitno že prejeto kupnino pa se zavezuje vrniti kupcu v roku 30 dni od dneva razdrtja. V primeru, da bi prišel kupec v zamudo s plačilom kupnine in bi prodajalec vztrajal pri izvršitvi prodajne pogodbe, pripadajo prodajalcu za čas plačilne zamude zakonite zamudne obresti od zneska, ki je zapadel v plačilo, in sicer za čas od dneva zamude dalje do plačila. Stroške zamudnih obresti nosi tisti kupec, ki je v zamudi s plačilom kupnine za svoj solastniški delež. Seveda pa ni nujno, da je dogovorjeni rok plačila bistvena sestavina pogodbe. Menim, da je najpomembneje, da kupec fizična oseba- varčevalec NSVS plača svoj solastniški delež v celoti pred JSS MOL, saj v tem primeru ni več rizika, da se pogodba ne bi realizirala zaradi razlogov na strani kupca fizične osebe - varčevalca NSVS, razen seveda v primeru delnega plačila z bančnim kreditom, pri katerem je tveganje, da banka ne bi izvedla plačila, izrazito majhno.

V primeru, da se kupuje stanovanje, ki še ni dokončano in tako stanovanje ponuja Stanovanjski sklad RS ali drug preverjeno zanesljiv investitor, pod pogojem, da nudi kupcu vsa pravna varstva, ki jih od investitorja zahteva Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur.l. RS št. 18/04), bo kupec JSS MOL nakazal del sredstev tudi pred izročitvijo stanovanja.

Pogodbeniki se lahko dogovorijo tudi za celotno plačilo kupnine na notarski račun, pri čemer prodajalec kot upravičenec lahko dvigne kupnino izključno ob predložitvi s strani obeh kupcev podpisanega zapisnika o izpraznitvi nepremičnine oseb in stvari ter predložitvi dokazil, da so vsi stroški in javne dajatve v zvezi s prodano nepremičnino, poravnani.

#### **Pridobitev lastninske pravice, nastop posesti**

#### **IV.**

Kupca pridobita solastninsko pravico na predmetnem stanovanju na dan plačila celotne kupnine, sopesest pa na dan primopredaje predmetnega stanovanja v skladu z določili te prodajne pogodbe..

Glede sopesesti se kupca kot solastnika izrecno dogovorita, da kupec JSS MOL stanovanja ne bo uporabljal in užival, zato kupca sočasno s podpisom te pogodbe skleneta pogodbo o uporabi solastniškega deleža, na podlagi katere kupec fizična oseba pridobi stanovanje v izključno neposredno posest in uporabo, za kar je dolžan kupcu JSS MOL plačevati nadomestilo za uporabo njegovega solastniškega deleža.

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da bo prodajalec izpraznil stanovanje oseb in stvari ter izročil kupcema stanovanje v sopesest v uporabnem stanju, vse najkasneje dne .....

*Op.-tu bi moral biti glede na prvi odstavek tega člena naveden datum, ki je naveden v drugi alineji prvega odstavka tretjega člena te pogodbe, razen v primeru, ko se kupuje nedokončano stanovanje ob pogojih določenih s to pogodbo.*

Prodajalec se zavezuje kupcema izročiti vse izvode ključev od stanovanja, ki jih poseduje (od vhoda v večstanovanjsko stavbo, stanovanja, kleti, poštnega nabiralnika).

Če prodajalec zamuja z izročitvijo stanovanja v sopesest kupcema in pod pogojem, da je kupec JSS MOL pripravljen pravočasno plačati kupnino za svoj solastniški delež oz. drugi obrok kupnine, kar vse ugotovijo pogodbene stranke zapisniško na dan ....., je prodajalec dolžan nerazdelno plačati kupcema JSS MOL in fizični osebi v skladu z višino njunih solastniških deležev za vsak dan zamude penale v znesku .... EUR. JSS MOL sme celotno nateklo pogodbeno kazen odšteti od zadnjega obroka kupnine, del pogodbene kazni, ki v skladu s solastniškim deležem pripada kupcu fizični osebi, pa je dolžan kupec JSS MOL nakazati na osebni račun kupca fizične osebe.

Če je zamuda z izročitvijo stanovanja v sopesest daljša od tridesetih dni, smeta kupca JSS MOL in fizična oseba pogodbo razdreti z enostransko pisno izjavo, podpisano s strani obeh kupcev in poslano prodajalcu v priporočenem pismu (za dan razdrtja je šteti dan oddaje priporočenega pisma na pošto). V tem primeru je prodajalec dolžan v roku petih dni od dneva razdrtja vrniti kupcu fizični osebi po izbiri pogodbi zveste stranke bodisi dvojno aro in vso prejeto kupnino, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, od dneva plačila are oz./in prvega obroka kupnine dalje do plačila, bodisi vrniti kupcu fizični osebi aro in do tedaj plačano kupnino in povrniti škodo. Če ara ni dogovorjena, znaša škoda za neizpolnitev pogodbe 10% od dogovorjenega zneska kupnine.

V primeru, da pogodbi zvesta stranka kljub zamudi z izročitvijo v posest nad trideset dni vztraja pri izpolnitvi pogodbe, ima vselej tudi pravico do povrnitve škode, ki jo ima zaradi zamude. Zneski, ki se vračajo iz naslova neizpolnitve pogodbe iz razlogov na strani prodajalca, gredo kupcema v skladu z višino njunih solastniških deležev, razen če se kupca ne dogovorita drugače.

*Op.- če pride do te situacije, ima kupec JSS MOL do kupca fizične osebe regresni zahtevek sorazmerno višini njegovega solastniškega deleža oziroma drugače dogovorjenega deleža ali zneska.*

*Op.- v primeru, ko je stanovanje še vseljeno in obstaja najmanjši dvom ali sum, da se pogodbeni določila ne bi spoštovala, je smotno skleniti pogodbo v notarskem zapisu z neposredno izvršljivostjo določbe o izpraznitvi in izročitvi v sopesest.*

### **Vknjižbeno dovoljenje**

#### **V.**

Prodajalec .....(ime in priimek) roj., ....., stan. .... (ulica, hišna številka), ..... (kraj) izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri .....sobnem stanovanju št. .... v skupni izmeri ... m<sup>2</sup>, ki se nahaja v .... nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani, ..... (ulica, hišna številka), stoječe na parc. št. ...., vpisani v vl. št. .... k.o. ...., vknjiži lastninska pravica na ime in v korist:

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**  
**Zarnikova ul. 3, Ljubljana**

matična št. ....,

do deleža 4/10

in

..... (ime in priimek)

EMŠO .....

..... (naslov),

do deleža 6/10

ter da se na imeni kupcev vknjiži solastniški delež na vseh skupnih delih večstanovanjske stavbe v ..... (kraj), ..... (naslov in hišna številka) in funkcionalnem zemljišču s parc. št. ...., vpisano v vl. št. .... k.o. ....,

Zemljiškoknjžni vpis na podlagi te pogodbe se zavezuje predlagati kupec JSS MOL v 30 dneh od dneva, ko bo za to pridobil vse potrebne listine in bodo vzpostavljeni vsi pogoji, na podlagi katerih bo vknjižba solastninske pravice na kupca v zemljiški knjigi sploh mogoča.

*p.- intabulacijska klavzula je pisana na okoliščino, da etažna lastnina še ni vzpostavljena. V primeru, da je etažna lastnina že vzpostavljena je potrebno intabulacijo ustrezno prilagoditi.*

## VI.

Glede premičnin se pogodbene stranke dogovorijo, da v stanovanju ostane vse, kar je pritrjenega, in sicer vso stavbno pohištvo (okna, vrata), v kopalnici in WC sanitarna keramika, vse ostalo pa se zavezuje prodajalec odpeljati.

*Op.- diktijo spremeniti v skladu z dogovorom pogodbenih strank*

### Izrecna jamstva in obveznosti prodajalca

## VII.

Prodajalec izrecno zagotavlja, da so do dneva sklenitve te pogodbe v zvezi s prodano nepremičnino poravnane vse davčne in druge javne dajatve, kakor tudi vsi individualni in skupni obratovalni stroški ter stroški rednega vzdrževanja ter se zavezuje plačevati vse naštete dajatve in stroške do dneva izročitve nepremičnine v sopesest kupcema. Pogodbene stranke bodo na dan plačila celotne kupnine popisale stanje števecov, ugotovile stanje nepremičnine in o tem sestavile zapisnik ter uredile pri pristojnih službah vse v zvezi s prepisom porabnika električne energije, vode, komunalnih priključkov ipd. na kupca fizično osebo.

## VIII.

Prodajalec jamči kupcema bremen prosti prenos nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, pri čemer še posebej zagotavlja, da do predmetne nepremičnine nihče od tretjih oseb nima in ne bo imel kakršnegakoli stvarnopravnega ali obligacijskopravnega zahtevka.

## IX.

Prodajalec se zavezuje na dan sklenitve te pogodbe izročiti v hrambo notarju .....(ime in priimek in sedež notarja) v izvorniku vse listine, iz katerih je razvidna veriga lastninskih prenosov na predmetni nepremičnini, davčno potrjen in notarsko overjen izvornik te pogodbe pa se zavezuje izročiti v hrambo navedenemu notarju na dan overovitve svojega podpisa na pogodbi, vse z izrecnim napotilom notarju, da jih sme notar izročiti kupcu JSS MOL kot upravičencu izključno na podlagi dokazil, iz katerih je razvidno, da je kupnina po tej pogodbi v celoti poravnana. Kot dokazilo o plačilu kupnine se šteje notarsko overjena izjava prodajalca o prejemu celotne dogovorjene kupnine ali pred notarjem podana izjava prodajalca o prejemu celotne dogovorjene kupnine, ki jo notar vnese v zapisnik o dvigu listin ali bančna potrdila kupcev o nakazilih kupnine na bančni račun prodajalca. Če kupec JSS MOL ne dvigne listin, danih v hrambo niti do dne ....., jih je dolžan notar vrniti prodajalcu. Stroške notarske hrambe se zavezuje plačati kupec JSS MOL.

JSS MOL se zavezuje, da bo kupcu fizični osebi izročil overjene prepise vseh listin. Stroške izdelave overjenih prepisov se zavezuje plačati JSS MOL.

*Op.-v primeru, da je stanovanje vknjiženo v zemljiško knjigo, predlagam, da se na dan sklenitve pogodbe vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo zaznambe vrstnega reda za prenos lastninske pravice, pri čemer naj se hramba davčno potrjenega in notarsko overjenega izvornika te pogodbe pri notarju ohrani v smislu te točke. Dikcija bi bila naslednja: Prodajalec se zavezuje, da bo na dan sklenitve pogodbe overil svoj podpis na zemljiškoknjižnem predlogu za vpis zaznambe vrstnega reda za prenos lastninske pravice in za vložitev tega predloga nepreklicno pooblastil kupca fizično osebo (ali kupca JSS MOL).*

*Prodajalec ..... izrecno dovoljuje, da se pri ....., vpisanem v podvložku št. ... k.o. ...., vknjiži zaznamba vrstnega reda za prenos lastninske pravice. Sklep o dovolitvi zaznambe prejme v skladu z nepreklicnim pooblastilom za vložitev predloga kupec fizična oseba (ali kupec JSS MOL), saj ga je predlagatelj dolžan priložiti k zemljiškoknjižnemu predlogu za vpis lastninske pravice. Vse s tem povezane stroške se zavezuje plačati kupec JSS MOL.*

Če se kasneje izkaže, da kupca JSS MOL in fizična oseba na podlagi listin iz prvega odstavka te točke, nista uspela z vknjižbo solastninske oz. lastninske pravice v zemljiški knjigi pristojnega sodišča, zaradi pomanjkljivih listin ali manjkajočih oz. nepravilnih podatkov na teh listinah, se prodajalec zavezuje, da bo na lastne stroške te listine pridobil ali sklenil uskladitvene listine, tako da bo vknjižba lastninske pravice na kupca, mogoča.

## X.

Kupca sta si stanovanje, ki je predmet te pogodbe, podrobno ogledala in jima je znana lega, velikost in gradbeno stanje, tako da zoper prodajalca glede teh lastnosti nimata ugovorov in pripomb (načelo videno-kupljeno).

Vzajemna odkupna pravica**XI.**

JSS MOL se zavezuje, da bo kupcu fizični osebi na njegovo zahtevo prodal sebi lasten solastniški delež na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, 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 najmanj 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.

*Op.-odkupna pravica je novost, ki jo prinaša SPZ v 38. čl, ima naravo obligacijske pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo in je zlasti dobrodošla pri opcijskih poslih*

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA Zarnikova ul. 3, Ljubljana, matična št. .... izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri njemu lastnem solastniškem deležu na ...sobnem stanovanju št. ... v skupni izmeri ... m<sup>2</sup>, ki se nahaja v ..... nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani, ..... (naslov in hišna številka), stoječe na parc. št. ...., vpisani v vl. št. .... k.o. .... vknjiži odkupna pravica za osebo z imenom ..... (ime in priimek), EMŠO .....

**XII.**

Kupec fizična oseba se zavezuje, da bo kupcu JSS MOL na njegovo zahtevo prodal svoj solastniški delež na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, 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.

*Op.-menim, da bo šlo za revalorizacijo prodajne cene, pri čemer se vlaganj strank v stanovanje ne bo posebej upoštevalo, saj dolžnost vzdrževanja stanovanja najemna pogodba nalaga najemniku, določeno pa je tudi soglasje najemodajalca za bistveno spremembo ali izboljšavo, ki je lahko pogojeno tudi z odpovedjo vrnitve lastnih vlaganj*

Kupec ..... (ime in priimek) izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri njemu lastnem solastniškem deležu na .....sobnem stanovanju št. .... v skupni izmeri ... m<sup>2</sup>, ki se nahaja v .... nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani, ..... (ulica, hišna številka), stoječe na parc. št. ...., vpisani v vl. št. .... k.o. ...., vknjiži odkupna pravica za JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA Zarnikova ul. 3, Ljubljana, matična št. ....

Kupec fizična oseba s podpisom te pogodbe izrecno soglašja, 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 je

dolžan kupec fizična oseba predmetno stanovanje izprazniti in ga prostega oseb in stvari izročiti kupcu JSS MOL.

V primeru uveljavitve odkupne pravice kupca JSS MOL na podlagi določil te točke, 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 pooblaščenih oseb kupca JSS MOL.

### XIII.

Vrednost solastniškega deleža za uveljavitev vzajemne odkupne pravice v skladu s točkama XI. in XII. te pogodbe se določi z revalorizacijo vrednosti nepremičnine, ugotovljene s cenitvijo iz sedme (ali šeste) alineje točke I., pri čimer ocena revalorizirane vrednosti solastniškega deleža na dan sklenitve vsakokratne pogodbe o prodaji solastniškega deleža ne sme biti starejša od tridesetih dni.

*Op. - če cenitve ni, je merodajna prodajna cena iz točke II.*

### XIV.

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, kot je to opredeljeno v točki XI.

*Op. - tega ni mogoče vpisati v zemljiško knjigo, saj zakon izrecno določa, da se lahko prepoved razpolaganja vpiše samo, če je določeno med zakoncema, zunajzakonskima partnerjema, med starši in otroki ter posvojenci in posvojitelji. Kršilec odgovarja le za škodo, ki s tem nastane nasprotni stranki, ne učinkuje pa na veljavnost pravnega posla.*

### Javne dajatve in stroški

### XV.

Zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin, ki bo odmerjen na podlagi te pogodbe, je prodajalec, ki pa se ga v njegovem imenu in za njegov račun zaveže v celoti plačati kupec fizična oseba.

Prodajalec se zaveže overiti svoj podpis pri notarju na dan plačila davka na promet nepremičnin in davčno potrjen in notarsko overjen izvornik te prodajne pogodbe izročiti v hrambo notarju, v skladu z določbo točke IX.

Stroške izdelave cenitve, stroške vknjižbe solastninske pravice na imeni kupcev JSS MOL in fizične osebe in odkupne pravice v zemljiški knjigi pristojnega sodišča ter stroške izdelave prepisov listin, stroške notarske hrambe listin, stroške overovitve potrdila o plačilu celotne kupnine in stroške eventuelne vknjižbe zaznambe vrstnega reda za prenos lastninske pravice v zemljiški knjigi nosi kupec JSS MOL, stroške notarske pristojbine za overitev podpisa na prodaji pogodbi pa se zavezuje plačati prodajalec.

*Op.-v primeru dogovora, da bo prodajna pogodba sestavljena v obliki notarskega zapisa ali dogovora o nakazilu celotne kupnine na notarski račun, nosi polovice stroškov sestave notarskega zapisa in hrambe denarja prodajalec.*

Reševanje sporov

**XVI.**

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

Končne določbe

**XVII.**

Spremembe in dopolnitve so veljavne, če so sklenjene v obliki, v kateri je sklenjena temeljna pogodba.

**XVIII.**

Ta pogodba je sestavljena v petih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbená stranka en izvod, dva izvoda sta namenjena DURS-u, Davčni urad Ljubljana, Izpostava Ljubljana \_\_\_\_\_, od katerih postane en izvod davčno potrjen in notarsko overjen izvirnik prodajne pogodbe, ki je namenjen vknjižbi solastninske pravice in odkupne pravice v zemljiški knjigi in ga prejme kupec JSS MOL.

*Op. - če se bo prodajna pogodba sklepala v notarskem zapisu, bo ta določba odpadla, saj izvirnik notarskega zapisa hrani notarka, vse stranke dobijo le odpravke notarskega zapisa. Odpravek, namenjen vknjižbam v zemljiški knjigi, prejme kupec JSS MOL..*

V Ljubljani, .....

*Prodajalec:*

*Kupca:*

.....  
(kupec fizična oseba)

JAVNI STANOVANJSKI  
SKLAD MOL  
Direktorica  
Jožka Hegler

.....