

Na podlagi 154. in 157. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/2006 - ZEN) in Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2008 in 2009, ki ga je sprejel Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 12. seji dne 20.12.2007 ter v skladu s pozitivnim mnenjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, danim na 38. seji dne 10.4.2008, objavlja



JAVNI RAZPIS 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)

I. Namen

JSS MOL objavlja javni razpis, s katerim bodo varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme pri nakupu lastnega stanovanja na prostem trgu lahko vstopili v javno-zasebno partnerstvo po modelu deljenega lastništva.

Udeleženec razpisa - zasebni partner bo pridobil stanovanje v izključno posest in ga bo tudi sam v celoti uporabljal, za to pa bo solastniku JSS MOL za njegov solastninski delež plačeval mesečno nadomestilo za uporabo, primerljivo z neprofitno najemnino. Skladno s tem bo zasebni partner nosil vse stroške, ki izhajajo iz uporabe in lastništva stanovanja.

Namen instrumenta je pomagati rešiti stanovanjsko vprašanje varčevalcem iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme z možnostjo postopnega pridobivanja lastništva na stanovanju in s tem delne finančne razbremenitve gospodinjstva v primerjavi s takojšnjim enkratnim plačilom kupnine za stanovanje.

II. Predmet razpisa

Sredstva namenjena nakupu stanovanj po modelu deljenega lastništva se bodo črpala iz skupne razpisne vsote, ki je namenjena tudi za izvajanje Javnega razpisa za stanovanjska posojila JSS MOL za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah in Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske rente in znaša 400.000 €.

Del sredstev, ki se bo v okviru skupne razpisne vsote uporabil za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, se bo uporabil za soudeležbo v obliki nakupov 40 % solastniških deležev stanovanj, ki jih bodo za odkup predlagali udeleženci na podlagi odločb o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo.

III. Izvedba

Na podlagi popolnih vlog o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo bodo tistim upravičencem, ki bodo izpolnjevali razpisne pogoje, izdane odločbe o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo. Vloge morajo biti vložene do porabe sredstev oz. do vključno 16.9.2008. Izvrševanje odločb oziroma sklepanje prodajnih pogodb na njihovi podlagi in na podlagi ugotovitve razpisnika o primernosti stanovanja bo možno le do porabe razpisanih sredstev oziroma le za tista stanovanja, za katera bo popolna vloga o izbiri primerne stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji vložena najkasneje do dne 30.9.2008. Iz tega razloga bo višina sredstev, ki so še na voljo, objavljena na oglasni deski JSS MOL in na spletni strani JSS MOL, dostopni na naslovu <http://www.jssmol.si>. O dokončni porabi sredstev bodo vsi prejemniki odločb, ki še niso sklenili prodajne pogodbe, pisno obveščeni.

Na podlagi izdane odločbe zasebni partner sam poišče primerno stanovanje na trgu nepremičnin. Stanovanje mora izpolnjevati pogoje tega razpisa, pri čemer je iskalna doba časovno omejena s porabo razpisane vsote oziroma z iztekom roka za vložitev popolne vloge o izbiri primerne stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji t.j. dnem 30.9.2008. Nakup stanovanja se izvede, ko kupec najde primerno stanovanje, pod pogojem, da so na voljo za nakup zadostna sredstva.

JSS MOL bo ob nakupu vseljivega stanovanja plačal prodajalcu 40 % dogovorjene kupnine kot drugi obrok pod pogojem, da bo prodajalec do dne plačila izročil kupcema stanovanje v posest, prazno oseb in stvari. Za nakup stanovanja v novogradnji se upoštevajo veljavni normativi, ki urejajo razmerja med investitorji oz. prodajalci in kupci glede varstva kupcev stanovanj.

IV. Pogoji za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo

Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci za vstop v model deljenega lastništva, so:

- državljanstvo Republike Slovenije oziroma državljanstvo članic Evropske unije;
- vključenost v varčevanje po pogodbi o varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi oziroma upravičeni prevzemniki obveznosti in pravic iz te pogodbe;
- stalno prebivališče na območju Mestne občine Ljubljana;
- da se mesečni dohodki gospodinjstva upravičenca za vstop v model deljenega lastništva v obdobju od 01.02.2007 do 31.01.2008 gibljejo v mejah, razvidnih iz tabele 1 tega razpisa;

Tabela 1: Dohodkovne meje za vstop v model deljenega lastništva

Velikost gospod.	% Povprečne neto plače	Meja dohodka
1-člansko	od 90% do 200%	od 754,41 do 1.676,46 EUR
2-člansko	od 135% do 250 %	od 1.131,61 do 2.095,57 EUR
3-člansko	od 165% do 315 %	od 1.383,08 do 2.640,42 EUR
4-člansko	od 195% do 370 %	od 1.634,55 do 3.101,44 EUR
5-člansko	od 225% do 425 %	od 1.886,01 do 3.562,47 EUR
6-člansko	od 255% do 470 %	od 2.137,48 do 3.939,67 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 odstotnih točk za spodnjo mejo in 25 odstotnih točk za gornjo mejo.

- da upravičenec za vstop v model deljenega lastništva ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe razen, če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja, razvidnega iz tabele 2 tega razpisa. Sredstva za nakup dela stanovanja po tem razpisu se pri navedenem kriteriju ne upoštevajo.

Tabela 2: Premoženjska meja za vstop v model deljenega lastništva

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja – 40 %
1-člansko	15.148,80 €
2-člansko	18.515,20 €
3-člansko	23.564,80 €
4-člansko	27.604,48 €
5-člansko	31.980,80 €
6-člansko	35.347,20 €

Za vsakega nadaljnjega člana se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 2.019,84 €.

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- tisti, ki so se nasilno vselili v stanovanja v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

V. Pogoji za izbiro primerne stanovanja za model deljenega lastništva

Stanovanja, ki jih bodo upravičenci za vstop v deljeno lastništvo lahko predlagali v nakup JSS MOL, morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- urejeno pravno stanje na nepremičnini (vknjižba v zemljiško knjigo ali izkaz celotne verige pogodb lastninskih prenosov do zadnjega lastnika, ki je vpisan v zemljiško knjigo in gradbeno dovoljenje, stanovanje mora biti vseh bremen prosto);
- da se izbrano stanovanje nahaja v tri ali večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Ljubljana;
- cena stanovanja ne sme presegati 1500 € na kvadratni meter;

- kvadrature se morajo gibati v mejah površin, razvidnih iz tabele 3 tega razpisa

Tabela 3: Omejitve glede velikosti stanovanja

Velikost gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

Upravičenec za vstop v deljeno lastništvo je dolžan predlagati JSS MOL primerno stanovanje do porabe razpisne vsote oziroma najkasneje do dne 30.9.2008. Upravičenec predlaga izbrano stanovanje na obrazcu, ki je priložen odločbi. O primernosti izbranega stanovanja odloča razpisnik. O primernosti oz. neprimernosti izbranega stanovanja bo razpisnik pisno obvestil upravičenca in ga, če je stanovanje primerno, pozval na sklenitev prodajne pogodbe.

JSS MOL si pridržuje pravico, da odkloni sklenitev prodajne pogodbe za predlagano stanovanje, če ugotovi, da stanovanje ne izpolnjuje zahtevanih pogojev.

VI. Ureditev razmerij med solastnikoma

Solastniško razmerje se uredi s podpisom tripartitne pogodbe med prodajalcem in kupcema (fizično osebo in JSS MOL). Upravičenci za vstop v deljeno lastništvo so dolžni z JSS MOL kot solastnikom stanovanja skleniti pogodbo o uporabi solastninskega deleža v lasti JSS MOL z obveznostjo plačila mesečnega nadomestila za uporabo, ki je primerljivo z neprofitno najemnino. Upravičenci, ki bodo predlagali v nakup nova stanovanja, ki jih bo na podlagi objavljenega razpisa prodajal Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, bodo morali z JSS MOL skleniti Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z nakupom stanovanja po sistemu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema NSVS.

Upravičenci so dolžni stanovanjsko enoto zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim uničenja za stvarno vrednost in zavarovanje obnavljati vse do popolnega odplačila solastniškega deleža JSS MOL ter zavarovalno polico vinkulirati v korist JSS MOL v višini solastniškega deleža.

VII. Prijava

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za vstop v deljeno lastništvo, **lahko dvignejo obrazec vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo, s katerim se prijavijo na razpis od javne objave razpisa do porabe sredstev oz. najkasneje do vključno dne 16.9.2008, v recepciji**

Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, v pritličju Zarnikove ulice 3 v Ljubljani, vsak delovni dan od 8. ure do 15. ure, v petek pa od 8. ure do 13. ure.

Ob vložitvi vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo so prosilci dolžni plačati upravno takso v višini 17,73 €.

Vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo z dokazilom o plačani upravni taksi bo sprejemal JSS MOL **od javne objave razpisa do porabe sredstev oziroma najkasneje do vključno 16.9.2008, v času uradnih ur**. Prosilci oddajo vloge osebno v prostorih Službe za stanovanjska razmerja JSS MOL na Zarnikovi ulici 3, Ljubljana.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo bo pozvan, da navedeno vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene. Vloga o izbiri primerne stanovanja mora biti vložena pravočasno in mora biti popolna, sicer jo bo Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana brez poziva k dopolnitvi izločil iz obravnave in o tem pisno obvestil upravičenca.

Potrdilo o državljanstvu in potrdilo o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo pridobil razpisnik neposredno od pristojnega državnega organa.

K vlogi o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo morajo prosilci priložiti naslednje listine:

1. opis stanovanjskih razmer s priloženim dokazilom o stanovanjskem statusu;
2. izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov (s podpisi vseh družinskih članov oziroma njihovih zakonitih zastopnikov) ter izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov;

Razpisnik k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

Razpisna dokumentacija obsega:

- obrazec vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo (s prilogami);
- vzorec odločbe o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo;
- obrazec vloge o izbiri primerne stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji (kot priloga k odločbi);
- vzorec obvestila o primernosti stanovanja.

Vzorci prodajne pogodbe, pogodbe o prodaji solastninskega deleža, pogodbe o uporabi solastninskega deleža in pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z nakupom stanovanja po sistemu deljenega lastništva v dveh variantah bodo na voljo na vpogled v informacijski pisarni JSS MOL.

Obrazec vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo in vzorce vseh pogodb si lahko zainteresirani kupci natisnejo tudi sami s spletne strani JSS MOL, dostopne na naslovu <http://www.jssmol.si>.

VIII. Splošne določbe

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev.

Razpisnik bo proučil utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin in dokumentiranih poizvedb pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o upravičenosti o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči v roku 60 dni župan Mestne občine Ljubljana. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po pravnomočnosti odločbe, s katero je udeležencu priznana pravica do vstopa v deljeno lastništvo, kupec izbere primerno stanovanje v okviru razpisnih pogojev in ga predlaga v nakup.

Vse splošne informacije v zvezi z razpisom lahko dobite osebno na sedežu JSS MOL, Ljubljana, Zarnikova 3, v času uradnih ur: ponedeljek 8.00 – 12.00 in 13.00 – 15.00, sreda 8.00 - 12.00 in 13.00 - 16.00, petek 8.00 –12.00 ter na naslednjih telefonskih številkah: 306-14-34, za vprašanja glede razpisa 306-15-33 ali za pravna vprašanja na telefonski številki: 306-15-86.

Jožka HEGLER, univ.dipl.inž.arh.
DIREKTORICA

Zaporedna številka vloge _____

Datum sprejema vloge _____

Podpis referenta _____

Pišite čitljivo s tiskanimi črkami!

**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**



VLOGA ZA NAKUP STANOVANJA
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)

po javnem razpisu, objavljenem dne 12.4.2008

1. PODATKI O UDELEŽENCIH RAZPISA

1. PROSILEC – PRILOŽITI TUDI FOTOKOPIJO OSEBNE IZKAZNICE ALI DRUGEGA OSEBNEGA DOKUMENTA !

Priimek in Ime													
Državljanstvo Republike Slovenije oziroma države članice Evropske unije (obkroži ustrezno)										Da	Ne		
EMŠO									Davčna številka:				
Naslov stalnega prebivališča											(poštna številka)		
Naslov dejanskega prebivališča											(poštna številka)		
Telefon (doma)					Telefon (služba)					Mobilni telefon			
Zaposlitev									Izobrazba:				

2. ZAKONEC OZIROMA ZUNAJZAKONSKI PARTNER PROSILCA - PRILOŽITI TUDI FOTOKOPIJO OSEBNE IZKAZNICE!

Priimek in Ime													
Državljanstvo Republike Slovenije oziroma države članice Evropske unije (obkroži ustrezno)										Da	Ne		
EMŠO									Davčna številka:				
Naslov stalnega prebivališča											(poštna številka)		
Naslov dejanskega prebivališča											(poštna številka)		
Telefon (doma)					Telefon (služba)					Mobilni telefon			
Zaposlitev									Izobrazba:				

3. PODATKI O DRUGIH OŽJIH DRUŽINSKIH ČLANIH PROSILCA, ZA KATERE VELJA MEDSEBOJNA DOLŽNOST PREŽIVLJANJA

Priimek in ime:	EMŠO:	Sorodstveno razmerje do prosilca:	Zaposlen pri:

[illegible]

4. STANOVANJSKE RAZMERE:

Kratek opis stanovanjskih razmer družine prosilca(ke):[illegible]

5. IZJAVA PROSILCA O IZPOLNJEVANJU RAZPISNIH POGOJEV IN PODPISI PROSILCA IN DRUŽINSKIH ČLANOV:

Podpisani izjavljam:

- da nisem, niti kdo izmed članov gospodinjstva, lastnik ali solastnik drugega primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe (izjema so lastniki stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki je po zakonu oddana v najem za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, o čimer da tovrsten lastnik posebno izjavo);
- da nisem, niti kdo izmed članov gospodinjstva, lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja. (orientacijske vrednosti za 40 % primerne stanovanja so: 1 član – 15.148,80 €, 2 člana – 18.515,20 €, 3 člani – 23.564,80 €, 4 člani – 27.604,48 €, 5 članov – 31.980,80 €, 6 članov – 35.347,20 €, za vsakega nadaljnjega člana se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 2.019,84 €.)
- da se nisem, niti kdo izmed članov gospodinjstva, nasilno vselil v stanovanje v lasti Mestne občine Ljubljana ali v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in mi ni bila naložena sodna izselitev.

Drugo premoženje prosilca in drugih članov prosilčevega gospodinjstva:

(PREMOŽENJE – NEPREMIČNINE (stanovanja, vikendi, kmetijska zemljišča,...))
(PREMOŽENJE – NEPREMIČNINE V TUJINI)
(PREMOŽENJE – DELNICE IN VREDNOSTNI PAPIRJI)
(PREMOŽENJE – AVTOMOBILI)
(PREMOŽENJE – DRUGO: plovila, ...)

PODPISANI IZJAVLJAM, DA SO VSI PODATKI NAVEDENI V VLOGI IN PRILOGAH TOČNI. SEZNANJEN SEM, DA SE, V KOLIKOR SE UGOTOVI, DA SEM PODAL NERESNIČNE PODATKE, MOJA VLOGA NE UPOŠTEVA IN SE S SKLEPOM ZAVRŽE.

S TO IZJAVO DOVOLJUJEM VPOGLED V SVOJE OSEBNE PODATKE PRI UPRAVLJALCIH ZBIRK OSEBNIH PODATKOV. PRAV TAKO KOT ZAKONITI ZASTOPNIK DOVOLJUJEM VPOGLED V OSEBNE PODATKE SVOJIH V VLOGI NAVEDENIH OTROK, KI ŠE NISO POLNOLETNI:

PRIIMEK IN IME	DATUM PODPISA	PODPIS
(PROSILEC)		
(PARTNER) (ZAKONSKI/ZUNAJZAKONSKI)		
(POLNOLETNI OTROK)		
(POLNOLETNI OTROK)		
(POLNOLETNI OTROK)		

6. PRILOGE

K VLOGI prilagam še naslednje listine:

LISTINE, KI JIH PRILAGATE VLOGI, OBVEZNO OBKROŽITE. LISTINE, KI NISO OBKROŽENE, SE V POSTOPKU NE BODO UPOŠTEVALE, NAVEDBE V VLOGI PA SE BODO ŠTELE ZA NEDOKAZANE. ČE OBKROŽENE LISTINE NISO PRILOŽENE VLOGI, JE VLOGA NEPOPOLNA IN SE JO, ČE SE JE NE DOPOLNI, ZAVRŽE:

Stanovanjski sklad k vlogi priložene listine zadrži in jih po zaključenem javnem razpisu udeležencem javnega razpisa ne vrača.

1. kopija poročnega lista oziroma notarsko overjena izjava o obstoju izvenzakonske skupnosti;
2. kopija izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
3. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
4. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
5. dokazilo o vključenosti v Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo;
6. dokazilo o plačilu upravne takse v višini 17,73 €.
7. Drugo: _____

UPRAVNA TAKSA v znesku 17,73 €: prostor, kamor prosilec nalepi potrdilo o plačilu upravne takse (potrdilo o plačilu, če je taksa plačana s plačilno kartico pri vložišču oziroma plačilni nalog, če je taksa plačana s plačilnim nalogom na pošti ali banki in nakazana na račun št. 01261-4610309121, sklic 11 75604-7111002-2008, Občinske upravne takse, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana):

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**, identifikacijska št. za DDV: **SI41717031** ,
(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 ... m², 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. - dikcija 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. - dikcija 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 pooblaščenec 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 --:--.2008.

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 m², 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 znašaEUR, 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 zemljiškoknjižnega 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 stroškov, stroškov 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, soproset pa na dan primopredaje predmetnega stanovanja v skladu z določili te prodajne pogodbe..

Glede soproseti 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 soproset 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 izhode ključev od stanovanja, ki jih poseduje (od vhoda v večstanovanjsko stavbo, stanovanja, kleti, poštnega nabiralnika).

Če prodajalec zamuja z izročitvijo stanovanja v soposest 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 kazni 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 soposest 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 prejeta kupnino, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, od dneva plačila aro 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 smotrno skleniti pogodbo v notarskem zapisu z neposredno izvršljivostjo določbe o izpraznitvi in izročitvi v soposest.

Vknjižbeno dovoljenje

V.

Prodajalec(ime in priimek) roj.,, stan. (ulica, hišna številka), (kraj) izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se prisobnem stanovanju št. v skupni izmeri ... m², 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.,

Zemljiškoknjižni 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 premočnin se pogodbeni 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.- diktirano spreminiti 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 našteje 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 izvirniku vse listine, iz katerih je razvidna veriga lastninskih prenosov na predmetni nepremičnini, davčno potrjen in notarsko overjen izvirnik te pogodbe pa se zavezuje izročiti v hrambo navedenemu notarju na dan overitve 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 izvirnika 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 ... m², 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 nasobnem stanovanju št. v skupni izmeri ... m², 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 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 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) alinee 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.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je v utemeljenih primerih lahko cenitev, na podlagi katere se določa vrednost solastniškega deleža za uveljavitev vzajemne odkupne pravice tudi starejša od 30 dni, vendar v nobenem primeru ne sme biti starejša od 2 mesecev.

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 razlike v ceni za stanovanjsko gradnjo 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..

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 izvirnik 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 pogodbeni 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

.....

....., 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, identifikacijska št. za DDV: SI41717031 ,
(v nadaljevanju: kupec JSS MOL)

(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 --.--.2008 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 --.--.2008 (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 izbere 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 primernega 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 potrdilo 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. Prevzem 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 sopesesti 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 zavezuje, 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 cinitvijo, 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.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je v utemeljenih primerih lahko cenitev, na podlagi katere se določa vrednost solastniškega deleža za uveljavitev vzajemne odkupne pravice tudi starejša od 30 dni, vendar v nobenem primeru ne sme biti starejša od 2 mesecev.

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, razen v primerih iz drugega odstavka 5. 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, razen v primerih iz drugega odstavka 5. člena te pogodbe.

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 razlike v ceni za stanovanjsko gradnjo od dneva nakupa predmetne nepremičnine do dneva sklenitve prodajne pogodbe za prodajo solastniškega deleža, upoštevajoč določila 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**

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

(v nadaljevanju: večinski solastnik)

in

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Jožka Hegler;

matična številka: 1719572

davčna številka: 41717031

(v nadaljevanju: manjšinski solastnik)

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) (v nadaljevanju: javni razpis)**, na podlagi prodajne pogodbe sklenjene dne med prodajalcem in kupcema in JSSMOL, določil Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/2006 - ZEN), Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS št. 87/02) in Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 Odl.US: U-I-300/04-25, 29/2007 Odl.US: U-I-267/06-41, 40/2007), sklepata naslednjo

POGODBO O UPORABI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA

Uvodne ugotovitve

1. člen

S to pogodbo bosta pogodbeni stranki uredili medsebojna razmerja glede posesti, rabe in uživanja nepremičnine – stanovanja, katerega solastnika sta v trenutku sklenitve te pogodbe v razmerju idealnih solastniških deležev 6/10 in 4/10, s ciljem:

- prehodne ureditve stanovanjskih razmer večinskega solastnika na način, po katerem večinski solastnik stanovanje uporablja v celoti, manjšinski solastnik pa v zameno za prepustitev uporabe svojega solastniškega deleža prejema nadomestilo za uporabo;
- zavarovanja interesov manjšinskega solastnika z omejevanjem načina uporabe stanovanja, posegov v stanovanje in obremenjevanja stanovanja;
- trajne ureditve stanovanjskih razmer večinskega solastnika s tem, da postane izključni solastnik stanovanja s postopnim odkupom solastniškega deleža manjšinskega solastnika.

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe uporaba solastniškega deleža 4/10 stanovanja št. .. v skupni izmeri ... m², ki se nahaja v nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani, (ulica, hišna številka), stoječe na parc. št., k.o., vpisane 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 sta pridobili solastninsko pravico, in sicer večinski lastnik do 6/10, manjšinski solastnik pa do 4/10, na stanovanju, opisanem v prejšnji alineji, na podlagi prodajne pogodbe, ki so jo dne sklenili kot prodajalec in ter JSS MOL kot kupca. 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 iz., št. OV- .../..;

- da iz navedene prodajne pogodbe izhaja obveznost sklenitve te pogodbe.

Uporaba stanovanja, ki je predmet pogodbe

2. člen

Neposredni posestnik stanovanja v celoti je večinski solastnik. Manjšinski solastnik ohrani posredno posest na svojem solastniškem deležu preko večinskega solastnika.

Stanovanje uporablja v celoti večinski solastnik za zadovoljevanje lastnih stanovanjskih potreb in potreb svoje družine.

3. člen

Manjšinski solastnik stanovanja ne bo uporabljal in večinskega solastnika ne bo motil v njegovi izključni uporabi stanovanja razen občasnih, predhodno najavljenih pregledov zaradi vzdrževanja in preverbe načina uporabe stanovanja, za kar je večinski solastnik dolžan manjšinskemu solastniku dvakrat letno na zahtevo manjšinskega lastnika omogočiti vstop v stanovanje.

4. člen

Poleg večinskega lastnika smejo stanovanje uporabljati še naslednje osebe:

IME	PRIIMEK	EMŠO:
IME	PRIIMEK	EMŠO:
IME	PRIIMEK	EMŠO:
IME	PRIIMEK	EMŠO:
IME	PRIIMEK	EMŠO:

Druge osebe stanovanja ne smejo uporabljati brez pisnega soglasja manjšinskega solastnika, kar pogodbeni stranki izrecno določita z aneksom k pogodbi. Manjšinski solastnik je na zahtevo večinskega solastnika aneks dolžan skleniti le v primeru, da je to oseba, katero je večinski solastnik dolžan preživljati po zakonu.

5. člen

Večinski solastnik kot edini dejanski uporabnik v celoti nosi vse stroške in dajatve, ki izhajajo iz stanovanja, vključno z davki, nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča in sredstvi za oblikovanje obveznega rezervnega sklada. Večinski solastnik je s to pogodbo pooblaščen, da v vseh zadevah, ki se nanašajo na vzdrževanje stanovanja in v odnosih z upravnikom večstanovanjske stavbe, v kateri se nahaja stanovanje, zastopa tudi solastniški delež JSS MOL.

6. člen

Večinski solastnik se zaveže s stanovanjem ravnati kor dober gospodar.

Večinski solastnik bo stanovanje vzdrževal tako, da bo redno opravljal vsa investicijsko-vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje stanovanjskih pogojev

Večinski solastnik je dolžan stanovanjsko enoto zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim uničenja za stvarno vrednost in zavarovanje obnavljati vse do popolnega odplačila solastniškega deleža manjšinskega solastnika ter zavarovalno polico vinkulirati v korist manjšinskega solastnika v višini solastniškega deleža.

7. člen

Večinski solastnik ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v stanovanju brez predhodnega pisnega soglasja manjšinskega solastnika. To soglasje je hkrati tudi pooblastilo manjšinskega solastnika, da sme večinski solastnik zaprositi za izdajo potrebnega upravnega dovoljenja.

Nadomestilo za uporabo solastniškega deleža

8. člen

Večinski solastnik v zameno za pravico uporabe solastniškega deleža manjšinskega solastnika plačuje manjšinskemu solastniku mesečno nadomestilo, primerljivo z višino neprofitne najemnine. Višina nadomestila se določi tako, da se najprej ugotovi primerljiva neprofitna najemnina za podobno stanovanje in nato izračuna višina nadomestila v skladu z višino solastniškega deleža, ki je predmet te pogodbe.

9. člen

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da znaša mesečno nadomestilo za solastniški delež, ki je predmet te pogodbe..... EUR.

9. člen

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da se višina mesečnega nadomestila za solastniški delež, ki je predmet te pogodbe, izračuna po naslednjem postopku:

vrednost stanovanja X letna stopnja 3,17%/2,47% / 12

Vrednost stanovanja se za namen določitve višine nadomestila izračuna po naslednjem postopku:

Število točk X vrednost točke 2,63 EUR X uporabna površina X vpliv velikosti stanovanja X vpliv lokacije stanovanja

Ker ob sklenitvi te pogodbe predmetno stanovanje še ni bilo točkovano, se točen znesek nadomestila ugotovi po točkovanju in se naknadno poračuna za obdobje od prevzema stanovanja v posest do ugotovitve višine nadomestila.

10. člen

Nadomestilo za uporabo solastniškega deleža se plačuje do vsakega 15. dne v mesecu za tekoči mesec. Nadomestilo za uporabo se prične plačevati, ko večinski lastnik stanovanje prevzame v posest.

Veljavnost pogodbe

11. člen

Ta pogodba se sklepa za določen čas 15 let, to je od dne do dne

Pogodba predčasno preneha veljati v naslednjih primerih:

- če katerakoli pogodbeni stranka pridobi izključno lastninsko pravico na stanovanju;
- če manjšinski solastnik pogodbo odpove iz krivdnih razlogov, navedenih v tej pogodbi

12. člen

Manjšinski solastnik lahko odpove to pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če večinski solastnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;
2. če večinski solastnik opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem manjšinskega solastnika;
3. če večinski solastnik ne vzdržuje stanovanja v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb;
4. če večinski solastnik ne plača nadomestila za uporabo solastniškega deleža v roku, ki ga določa ta pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa;
5. če večinski solastnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe hujše motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
6. če večinski solastnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja manjšinskega solastnika, razen v primerih, kadar manjšinski solastnik ne more odreči soglasja za posege v skladu s to pogodbo in zakonom;
7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg večinskega solastnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če večinski solastnik za to ni pridobil soglasja manjšinskega solastnika;
8. če večinski solastnik odda predmetno stanovanje v podnajem brez soglasja manjšinskega solastnika;
9. če večinski solastnik ne dopusti vstopa v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja ali da se v opravijo dela za izboljšanje stanovanja in dela za zmanjšanje porabe energije in vode.

Če pridobi večinski solastnik ali njegov zakonec oz. oseba, s katero živi večinski solastnik v zunajzakonski skupnosti v času trajanja te pogodbe v last primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, je večinski solastnik o tem dolžan obvestiti manjšinskega solastnika v roku 8 dni od nastopa tega dejstva zaradi dogovora o predčasnem odkupu še preostalega solastniškega deleža v skladu z določbe točke XI. prodajne pogodbe z dne in pridobitvi izključne lastninske pravice na predmetnem stanovanju. Če večinski solastnik na postopa v skladu z navedenim v prejšnjem stavku, sme manjšinski solastnik to pogodbo odpovedati in takoj uveljaviti odkupno pravico, dogovorjeno v točki XII. navedene prodajne pogodbe.

13. člen

Po prenehanju veljavnosti te pogodbe na podlagi odpovedi iz krivdnih razlogov sme manjšinski solastnik odkupiti solastniški delež večinskega solastnika na podlagi odkupne pravice, ustanovljene v točki XII. prodajne pogodbe z dne, pri čemer se vrednost solastniškega deleža določi na način, dogovorjen v točki XIII. navedene prodajne pogodbe.

14. člen

V primeru smrti večinskega solastnika se pogodbeno razmerje nadaljuje z uporabniki stanovanja, navedenimi v tej pogodbi, kot skupnostjo dedičev, do pravnomočnega sklepa o dedovanju. Zahtevo za sklenitev aneksa k tej pogodbi zaradi nastopa smrti večinskega solastnika so dolžni uporabniki stanovanja podati najkasneje v roku 60 dneh po smrti, pravnomočni sklep o dedovanju pa so dolžni posredovati manjšinskemu solastniku v roku 8 dni od dneva prejema. S pravnomočnim

sklepom o dedovanju so ugotovljeni dediči večinskega solastnika, zato bo manjšinski solastnik v roku 30 dni od dneva prejema pravnomočnega sklepa o dedovanju pozval dediče in uporabnike stanovanja (če bi bile to različne osebe) na novo ureditev pogodbenih razmerij.

15. člen

Izjemoma se lahko pogodba o uporabi solastniškega deleža podaljša na predlog večinskega solastnika. Ob presoji, ali bo podaljšanje odobril, manjšinski solastnik upošteva predvsem naslednje:

- višino preostalega solastniškega deleža, ki je večinski solastniku še ostal za odkup;
 - verjetnost, da bo večinski solastnik zmožni zbrati sredstva za odkup;
 - rok, v katerem je večinski solastnik sposoben zbrati sredstva za nakup;
 - kvaliteto gospodarjenja s stanovanjem, ki jo je v predhodnem obdobju izkazal večinski solastnik.
- V primeru podaljšanja pogodbe o uporabi solastniškega deleža se višina nadomestila poveča za 25% v členu 9. dogovorjenega nadomestila.

16. člen

Če manjšinski solastnik uveljavi odkupno pravico in s tem postane izključni lastnik stanovanja, so se uporabniki stanovanja dolžni izseliti iz stanovanja in ga izročiti v posest lastniku v roku 30 dni od dneva uveljavitve odkupne pravice oz. v roku 30 dni od dneva, ki jih manjšinski solastnik pozove na izpraznitev in izročitev stanovanja v posest.

Izročitev se opravi tako, da se stanovanje zapisniško preda izpraznjeno in v prebeljeno v stanju, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je večinski solastnik opravil v soglasju z manjšinskim solastnikom.

KONČNE DOLOČBE

17. člen

Vse spremembe in dodatki k tej pogodbi se sklepajo pisno z aneksom k tej pogodbi.

18. člen

Vsa obvestila, opomine in druga pisanja sta pogodbeni stranki druga drugi dolžni pošiljati s priporočeno pošto v skladu določb zakona, ki ureja poštne storitve.

V primeru, da se pošta v skladu z zakonskimi določbami, ki urejajo priporočeno pošiljanje, vrne pošiljatelju ker naslovnik pošte ni prevzel, se šteje za vročeno z dnem, s katerim je potekel rok, v katerem bi moral naslovnik pošto prevzeti.

19. člen

Pogodbeni stranki bosta vse morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno, sicer se za reševanje dogovori stvarna pristojnost sodišča v Ljubljani.

20. člen

Pogodba je napisana v štirih enakih izvodih, ki vsi veljajo kot izvirnik, od katerih prejme večinski solastnik tri izvode, manjšinski solastnik pa en izvod.

Številka pogodbe: XXXX/XXXX

Datum:

MANJŠINSKI SOLASTNIK

Datum:

VEČINSKI LASTNIK

JSS MOL
Direktorica
Jožka HEGLER

XXXX XXXX

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**, identifikacijska št. za DDV: **SI41717031** ,
(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 ... m², 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. - dikcija 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. - dikcija 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 pooblaščenec 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 --:--.2008.

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 m², 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 znašaEUR, 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 zemljiškoknjižnega 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 stroškov, stroškov 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, soproset pa na dan primopredaje predmetnega stanovanja v skladu z določili te prodajne pogodbe..

Glede soproseti 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 soproset 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 izhode ključev od stanovanja, ki jih poseduje (od vhoda v večstanovanjsko stavbo, stanovanja, kleti, poštnega nabiralnika).

Če prodajalec zamuja z izročitvijo stanovanja v soposest 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 kazni 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 soposest 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 aro 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, grede 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 smotrno skleniti pogodbo v notarskem zapisu z neposredno izvršljivostjo določbe o izpraznitvi in izročitvi v soposest.

Vknjižbeno dovoljenje

V.

Prodajalec(ime in priimek) roj.,, stan. (ulica, hišna številka), (kraj) izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se prisobnem stanovanju št. v skupni izmeri ... m², 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.,

Zemljiškoknjižni 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 premočnin se pogodbeni 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.- dikcijo 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 našteje 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 obligacijskoprnega zahtevka.

IX.

Prodajalec se zavezuje na dan sklenitve te pogodbe izročiti v hrambo notarju(ime in priimek in sedež notarja) v izvirniku vse listine, iz katerih je razvidna veriga lastninskih prenosov na predmetni nepremičnini, davčno potrjen in notarsko overjen izvirnik 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 izvirnika 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 ... m², 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 nasobnem stanovanju št. v skupni izmeri ... m², 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 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 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) alinee 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.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je v utemeljenih primerih lahko cenitev, na podlagi katere se določa vrednost solastniškega deleža za uveljavitev vzajemne odkupne pravice tudi starejša od 30 dni, vendar v nobenem primeru ne sme biti starejša od 2 mesecev.

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 razlike v ceni za stanovanjsko gradnjo 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..

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 izvirnik 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 pogodbeni 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

.....