

PRODAJNA POGODBA
z ustanovitvijo služnosti stanovanja
(o s n u t e k)

ki so jo dogovorili in sklenili:

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

2. **JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**, Zarnikova ulica 3,
Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Jožka Hegler,
davčna številka: 41717031
matična številka: 1719572
(v nadaljevanju: kupec)

in

3. **ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.**, Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, ki jo zastopata predsednik
uprave ,
davčna številka: 80040306
matična številka: 5063345
(v nadaljevanju: zavarovalnica)

kakor sledi:

Uvodne ugotovitve

I.

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da je prodajalec lastniksobnega stanovanja št. v skupni izmeri m², ki se nahaja v
nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani
(ulica, hišna številka)
stoječe na parc. št., vpisane v vl. št. k.o. Stanovanje sestoji
iz.....
(opiši prostore)

k stanovanju pa pripada tudi , ki
(pomožni prostori)
stojijo na parc. št., vpisani v vl. št. k.o. (opomba: dostavek
se uporabi, če pomožni prostori ne stojijo na parceli, na kateri stoji večstanovanjska stavba).

- da je prodajalec postal lastnik v prejšnji alineji opisanega stanovanja na podlagi prodajne pogodbe
(oziroma na drugi pravni podlagi), ki sta jo dne sklenili kot

prodajalec in 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*, podpisa pogodbenic pa sta bila istega dne overjena pri *notarju(ki)* *iz Ljubljane, št.*; (opomba: v primeru, da je prodajalec pridobil lastninsko pravico na drugi pravni podlagi je potrebno dikcijo te alineje ustrezno prilagoditi ustrezni pravni podlagi)

- da ima prodajalec solastniški delež na vseh skupnih delih (skupnih prostorih, zemljišču, skupnih gradbenih elementih, skupnih inštalacijah, napravah ter opremi) *večstanovanjske stavbe v Ljubljani,*

.....
(ulica, hišna številka)

ter na funkcionalnem zemljišču s parc. št., vpisanem v vl. št. k.o. (opomba: dostavek se uporabi, če ima funkcionalno zemljišče svojo parcelno številko).

- da vpis etažne lastninske pravice na predmetnem stanovanju kot posameznem delu stavbe v zemljiški knjigi pristojnega sodišča še ni izveden;

Opomba – dikcija odpade, če je nepremična vpisana v zemljiško knjigo

- da v stanovanju v trenutku pisanja te pogodbe poleg prodajalca dejansko prebiva še,

(ime in priimek)

ki ima na tem naslovu tudi prijavljeno stalno bivališče;

- da je predmet te pogodbe nepremičnina, opisana v prvi alineji, ne pa tudi premičnine, ki se nahajajo v stanovanju in so last prodajalca oz. drugih oseb;

- da je oceno vrednosti nepremičnine, opisane v prvi alineji, podal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Iz cenitvenega elaborata št. z dne, izhaja, da znaša ocenjena vrednost predmetne nepremičnine EUR;

- da prodajalec in kupec sklepata prodajno pogodbo na podlagi in v skladu z določili Javnega povabila za nakup stanovanj s hkratno ustanovitvijo dosmrtnih osebnih služnosti stanovanja na območju Mestne občine Ljubljana, katerih lastniki so že dopolnili 65 let starosti in bi svoje nepremično stanovanjsko premoženje želeli preoblikovati v dohodek s prejemanjem doživljenjske mesečne rente, ki ga je kupec JSS MOL v okviru objave o _____ objavil v -----dne ---.---.2007;

- da dogovorjena kupnina, zmanjšana za davek na promet nepremičnin v tej pogodbi vsebinsko predstavlja plačilo zavarovalne premije v enkratnem znesku in da je v skladu z določilom 936. člena OZ zavarovalnica dolžna sprejeti premijo od vsakogar, ki ima za to pravni interes, zato v tej pogodbi zavarovalnica nastopa kot pogodbeni stranka. Pogodba o rentnem zavarovanju št.: z dne ---.---.2007 je sestavni del te pogodbe in je označena kot priloga št. 1.

Predmet pogodbe, cena in način plačila

II.

Prodajalec proda, kupec pa kupi*sobno stanovanje št. v skupni izmeri m², ki se nahaja*
v *nadstropju večstanovanjske hiše v Ljubljani,*
.....,
(ulica, hišna številka)
stoječe na parc. št., vpisane v vl. št. k.o. in solastniški delež na
vseh skupnih delih (skupnih prostorih, zemljišču, skupnih gradbenih elementih, skupnih inštalacijah,
napravah ter opremi) *večstanovanjske hiše v Ljubljani,*
(ulica, hišna številka)
ter na funkcionalnem zemljišču s parc. št., vpisanem v vl. št. k.o.
..... (opomba: dostavek se uporabi, če ima funkcionalno zemljišče svojo parcelno
številko), vse za dogovorjeno kupnino EUR.

Iz dogovorjene kupnine se plača davek na promet nepremičnin, ki ga je sicer dolžan plačati prodajalec, pa se ga v njegovem imenu in za njegov račun zavezuje plačati kupec, tako kot je to opredeljeno v točki XVI.

III.

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da bo kupec plačal dogovorjeno kupnino, zmanjšano za znesek davka na promet z nepremičninami navedeno v prejšnji točki, kot zavarovalno premijo v enkratnem znesku, na transakcijski račun Zavarovalnice Triglav d.d., št. 02913-0018575548, odprt pri Novi Ljubljanski banki, d.d. Ljubljana, z obvezno navedbo št. pogodbe o rentnem zavarovanju (št. zavarovalne police) in imena prodajalca kot zavarovalca. Plačilo kupnine zapade v plačilo 15. dan po sklenitvi prodajne pogodbe in pogodbe o rentnem zavarovanju.

Op. - pogodba o rentnem zavarovanju bo sklenjena sočasno s prodajno pogodbo, saj je predvidena kot priloga k prodajni pogodbi.

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

Pridobitev lastninske pravice, nastop posesti

IV.

Kupec pridobi lastninsko pravico na stanovanju, ki je predmet te pogodbe, na dan plačila celotne kupnine, posest pa z dnem prenehanja služnosti stanovanja, kot je to opredeljeno v točki XV.

V.

Prodajalec se zavezuje do dneva sklenitve te pogodbe poravnati vse davčne in druge javne dajatve, kakor tudi vse individualne in obratovalne stroške, ki odpadejo na predmetno nepremičnino.

Prodajalec in kupec bosta na dan plačila celotne kupnine popisala stanje števecv, ugotovila stanje nepremičnine in o tem sestavila zapisnik.

Vknjižbeno dovoljenje

VI.

Prodajalec, stan.,
(ime in priimek) (naslov)
EMŠO izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se *pri**sobnem stanovanju*
št... *v skupni izmeri* *m²*, *ki se nahaja v* *nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani,*
....., *stoječe na parc. št.*,
(ulica, hišna številka)
vpisane v vl. št. *k.o.*, vknjiži lastninska pravica na ime in v korist kupca
JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova ulica 3, Ljubljana,
matična št. 1719572 ter da se na ime in v korist kupca vknjiži solastniški delež na vseh skupnih delih
(skupnih prostorih, zemljišču, skupnih gradbenih elementih, skupnih inštalacijah, napravah ter opremi)
večstanovanjske stavbe v Ljubljani,
(ulica, hišna številka)
ter na funkcionalnem zemljišču s parc. št., vpisanem v vl. št. k.o.
..... (opomba: dostavek se uporabi, če ima funkcionalno zemljišče svojo parcelno
številko).

Izrecna jamstva in obveznosti prodajalca

VII.

Prodajalec jamči kupcu bremen prost 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.

VIII.

Prodajalec se zavezuje kupcu na dan sklenitve pogodbe izročiti vse listine v izvorniku, iz katerih je razvidna veriga lastninskih prenosov na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, s katero bo prodajalec pri predmetni nepremičnini lahko dosegel vknjižbo lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi, kakor tudi vso drugo dokumentacijo, ki jo poseduje in se nanaša na predmetno nepremičnino.

IX.

Kupec si je stanovanje, ki je predmet te pogodbe, podrobno ogledal in mu je znana lega, velikost in gradbeno stanje, tako da zoper prodajalca glede teh lastnosti nima ugovorov in pripomb (načelo videno-kupljeno).

Ustanovitev služnosti stanovanja, zemljiškoknjižno dovolilo, vsebina razmerja

X.

Prodajalec in kupec se izrecno dogovorita, da se v breme ...*sobnega stanovanja št.v skupni izmeri* m², ki se nahaja v *nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani,* , *stoječe na parc. št.,*
(ulica, hišna številka)

vpisane v vl. št. k.o., na katerem je kupec pridobil lastninsko pravico s to pogodbo, z dnem sklenitve te pogodbe ustanovi dosmrtna služnost stanovanja v korist prodajalca , stan.
(ime in priimek) (naslov)

Služnost stanovanja obsega pravico imetnika, da osebno uporablja tuje stanovanje skupaj z družinskimi člani
(ime in priimek – naštetih)

tako, da se ohranja njegova substanca. Imetnik ima nadalje pravico do uporabe skupnih delov stanovanjske hiše, izvrševanja služnosti pa ne more prenesti na tretjo osebo. Gre za neprenosljivo in nepodedljivo pravico, saj po smrti imetnika služnost ne preide na njegove družinske člane.

XI.

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA Zarnikova ul. 3, Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Jožka Hegler, matična št. 1719572, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri*sobnem stanovanju št. ... v skupni izmeri* m², ki se nahaja v *nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani,* ,
(ulica, hišna številka)

stoječe na parc. št., vpisane v vl. št. k.o., vknjiži dosmrtna služnost stanovanja za osebo , stan.
(ime in priimek) (naslov)

EMŠO

Op. – če gre za zakonca oziroma izvenzakonska partnerja:: ... vknjiži dosmrtna služnost stanovanja v korist zakoncev oziroma izvenzakonskih partnerjev in

XII.

Kupec kot lastnik in prodajalec kot imetnik služnosti se dogovorita, da od dneva sklenitve te pogodbe vse individualne in obratovalne stroške, ki odpadejo na predmetno nepremičnino (voda, elektrika, plin, komunalne storitve, obratovanje skupnih delov) plačuje imetnik služnosti, stroške vzdrževanja stanovanjske stavbe in javne dajatve pa se zavezuje plačevati lastnik.

XIII.

Kupec kot lastnik in prodajalec kot imetnik stanovanja se izrecno dogovorita, da bo imetnik služnosti plačeval nadomestilo za ustanovljeno služnost, ki jo na podlagi cenitve določi kupec kot lastnik, mesečno EUR.

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da bo imetnik služnosti plačeval znesek, naveden v prejšnjem odstavku tako, da bo zavarovalnica za vsak tekoči mesec del mesečne rente iz III. točke , ki predstavlja nadomestilo za ustanovljeno služnost nakazala na transakcijski račun Javnega stanovanjskega sklada MOL, TR št., na dan izplačila rente preostali del mesečne rente pa v skladu z določili te pogodbe in pogodbe o rentnem zavarovanju nakazala na bančni račun rentnega upravičenca št.

XIV.

Imetnik služnosti mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, pomembnih za nepremičnino in mu dopustiti, da jo enkrat letno pregleda.

Imetnik služnosti mora med trajanjem služnosti kot dober gospodar vzdrževati nepremičnino, kar pomeni, da nosi stroške običajnega in rednega vzdrževanja.

Izredna popravila zaradi višje sile ali izrabe nepremičnine mora opraviti lastnik na svoje stroške. Gre za popravila, ki presegajo okvire vzdrževanja, o katerih mora imetnik služnosti lastnika nemudoma obvestiti. Če lastnik v razumnem roku ne opravi popravila, ga lahko opravi imetnik služnosti na svoje stroške in zahteva od lastnika njihovo povrnitev v skladu z določili Stvarnopravnega zakonika.

Imetnik služnosti mora dopustiti lastniku, da med trajanjem služnosti na svoje stroške opravi izboljšave stvari.

Redno obrabo nepremičnine trpi lastnik, saj imetnik služnosti ne odgovarja za poslabšanje nepremičnine, ki je posledica redne uporabe stvari ali višje sile, odgovarja pa za vsako poslabšanje, ki bi nastalo po njegovi krivdi.

XV.

Služnost preneha s smrtjo imetnika služnosti ali z odpovedjo.

Odpoved je enostranska izjava imetnika služnosti, da se svoji pravici odpoveduje. Podpis imetnika služnosti na izjavi mora biti notarsko overjen. Služnost preneha z izbrisom iz zemljiške knjige oziroma z dnem vložitve za vknjižbo sposobnega zemljiškoknjžnega predloga.

Po prenehanju služnosti mora imetnik služnosti oz. posestnik vrniti oz. izročiti nepremičnino lastniku v oseb in stvari praznem stanju.

Opomba – odpoved bo prišla v poštev zlasti v tistih primerih, ko bodo imetniki služnosti odšli za stalno npr. v dom starejših ipd.

Javne dajatve in stroški

XVI.

Zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin, ki bo odmerjen na podlagi te pogodbe, je prodajalec, ki pa ga bo v njegovem imenu in za njegov račun plačal kupec.

Stroške izdelave cenitve, stroške notarskih pristojbin ter stroške vknjižbe lastninske pravice in služnosti stanovanja v zemljiški knjigi pristojnega sodišča se zavezuje plačati kupec.

Vse zemljiškknjižne vpise na podlagi te pogodbe se zavezuje predlagati kupec.

Reševanje sporov

XVII.

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

Končne določbe

XVIII.

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

XIX.

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, od katerih postane en izvod davčno potrjen in notarsko overjen izvornik prodajne pogodbe, ki je namenjen vknjižbi lastninske pravice in služnosti stanovanja v zemljiški knjigi in ga prejme kupec.

Opomba - prodajna pogodba se bo sklepala v notarskem zapisu, zato bo ta določba odpadla, saj izvornik notarskega zapisa hrani notar, vse stranke dobijo le odpravke notarskega zapisa. Odpravek, namenjen vknjižbam v zemljiški knjigi, prejme kupec.

V Ljubljani,

Prodajalec:

.....

Kupec:

JAVNI STANOVANJSKI
SKLAD MOL
Direktorica

.....

Prejemnik kupnine:

ZAVAROVALNICA TRIGLAV d.d.
Direktor

.....