



Zaporedna številka vloge _____

Datum in ura sprejema vloge _____

Podpis referenta _____

Na podlagi Javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva, objavljenega dne 16.5.2015 in pravnomočne odločbe o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo, s katero je bila prosilcu priznana pravica za vstop v deljeno lastništvo, vlaga upravičenec naslednjo

VLOGO O IZBIRI PRIMERNEGA STANOVANJA

Upravičenec bo v pogodbenih razmerjih (ustrezno obkroži)

1. edini nosilec pogodbenih razmerij.
2. v vsa pogodbeno razmerja vstopal skupno z zakoncem oziroma zunajzakonskim partnerjem.

PODATKI O UPRAVIČENCIH

1. UPRAVIČENEC

Priimek in ime _____

Državljanstvo R Slovenije DA NE (obkroži)

EMŠO | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Davčna številka | | | | | | | | | |

Naslov stalnega prebivališča _____ | | | | | | _____

Poštna št.

Pošta

Naslov začasnega prebivališča _____ | | | | | | _____

Poštna št.

Pošta

OPOMBA: Pogoj po razpisu povezan s pravnim stanjem je določal, da mora imeti nepremičnina urejeno pravno stanje na nepremičnini, kar se lahko izkazuje z vknjižbo v zemljiško knjigo ali izkazom celotne verige pravnih podlag lastninskih prenosov do zadnjega lastnika, ki je vpisan v zemljiško knjigo in gradbenim dovoljenjem. Stanovanje mora biti vseh bremen prosto.

2. LOKACIJA STANOVANJA

NASLOV STAVBE, kjer se stanovanje nahaja: _____

ŠTEVILKA STANOVANJA: _____

NADSTROPJE, V KATEREM SE STANOVANJE NAHAJA: _____

MESTNA OBČINA LJUBLJANA (ustrezno obkrožiti): DA NE

STAVBA (ustrezno obkrožiti): tristanovanjska večstanovanjska

OPOMBA: Pogoj po razpisu povezan z lokacijo stanovanja je določal, da se mora izbrano stanovanje nahajati v tri ali večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Ljubljana.

3. CENA STANOVANJA

SKUPNA CENA ZA STANOVANJE: _____ EUR

CENA ZA KVADRATNI METER: _____ EUR.

OPOMBA: Pogoj po razpisu povezan ceno stanovanja je določal, da cena stanovanja ne sme presegati:

- 1600 € na kvadratni meter, če površina stanovanja znaša 55 m² oziroma več,
- 1700 € na kvadratni meter, če površina stanovanja znaša manj kot 55 m²;

4. POVRŠINA STANOVANJA

POVRŠINA STANOVANJA: _____ m²

STANOVANJE SE SESTOJI IZ (opis prostorov z izmerami): _____

_____, stanovanju pa

pripadajo tudi POMOŽNI PROSTORI (opis z oznakami in izmerami):

OPOMBA: Pogoj po razpisu povezan s površino stanovanja je določal, da kvadratura ne sme presegati površin, razvidnih iz spodnje tabele:

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.

5. PODATKI O PRODAJALCU/PRODAJALCIH:

ime in priimek: _____

naslov stalnega prebivališča: _____

EMŠO: _____

davčna številka: _____

ime in priimek: _____

naslov stalnega prebivališča: _____

EMŠO: _____

davčna številka: _____

KONTAKTNI PODATKI PRODAJALCA

- stacionarni telefon: _____

- mobilni telefon: _____

- e – mail: _____

6. KONTAKTNI PODATKI UPRAVIČENCA:

- stacionarni telefon: _____

- mobilni telefon: _____

- e – mail: _____

7. DRUGE OPOMBE:

/podpis/

K VLOGI prilagam naslednje listine:

LISTINE, KI JIH PRILAGATE VLOGI, OBVEZNO OBKROŽITE. LISTINE, KI NISO OBKROŽENE, SE NE BODO UPOŠTEVALE. ČE OBKROŽENE LISTINE NISO PRILOŽENE VLOGI, JE VLOGA NEPOPOLNA IN SE BREZ POZIVA K DOPOLNITVI, ZAVRŽE:

1. kopije pravnih podlag lastninskih prenosov do zadnjega lastnika, ki je vpisan v zemljiško knjigo;
2. kopija zapisnika o ugotovitvi vrednosti stanovanja, če etažna lastnina za predmetni del stavbe še ni vzpostavljena in tak zapisnik obstaja oz. stranka z njim razpolaga;
3. kopija etažnega načrta dela stavbe (stanovanja, ki je predmet nakupa), če je etažna lastnina za predmetni del stavbe že vzpostavljena;

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana k vlogi priložene listine zadrži in jih po zaključenem javnem razpisu udeležencem javnega razpisa ne vrača.

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

(v nadaljevanju: večinski solastnik)

in

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova 3, 1000
Ljubljana, ki ga zastopa direktor Sašo Rink;**

matična številka: 1719572000

davčna številka: 41717031

(v nadaljevanju: manjšinski solastnik)

v skladu z **Javnim razpisom za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju: javni razpis)**, na podlagi prodajne pogodbe sklenjene dne med prodajalcem in kupcema in JSS MOL, določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 – ZUJF), Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS št. 87/02 in 91/13) in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 - uradno prečiščeno besedilo), 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), z ID št. 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;
- 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.

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% (stanovanja, mlajša od 60 let) oziroma 2,47% (stanovanja, starejša od 60 let) / 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

Manjšinski solastnik je dolžan plačati nadomestilo do datuma zapadlosti, navedenega na računu. Za nepravočasna plačila lastnik obračuna zakonite zamudne obresti od datuma zapadlosti do dneva plačila.

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

Manjšinski solastnik plačuje nadomestilo za uporabo solastniškega deleža na podlagi računa, katerega mu izstavi lastnik ali njegov pooblaščenec.

Od dne predaje stanovanja v posest manjšinskemu solastniku ali prevzemu po zaključku uporabe od manjšinskega solastnika, tako da manjšinski solastnik stanovanja nima v posesti cel mesec, se zaračuna nadomestilo za uporabo solastniškega deleža za dneve, ko je stanovanje v posesti manjšinskega solastnika.

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 trajanje 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 11. členom 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 12. členu 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 členu 12 prodajne pogodbe z dne, pri čemer se vrednost solastniškega deleža določi na način, dogovorjen v členu 13 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, ko jih manjšinski solastnik pozove na izpraznitev in izročitev stanovanja v posest.

Izročitev se opravi tako, da se stanovanje zapisniško preda izpraznjeno in prebeljeno, 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 dopolnitve k tej pogodbi se sklepajo pisno z dodatkom 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 dveh enakih izvodih, ki oba veljata kot izvornik, od katerih prejme večinski solastnik en izvod in manjšinski solastnik en izvod.

Številka pogodbe: **XXXX/XXXX**

Datum:
MANJŠINSKI SOLASTNIK

Datum:
VEČINSKI SOLASTNIK

JSS MOL
Direktor
Sašo Rink

XXXX XXXX

PRODAJNA POGODBA

ki so jo dogovorili in sklenili:

1. _____
EMŠO: _____, davčna št.: _____

(v nadaljevanju: prodajalec)

2. _____
EMŠO: _____, davčna št.: _____

(v nadaljevanju: kupec)

in

3. **JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**, Zarnikova ulica
3, Ljubljana, ki ga zastopa _____,
matična številka: 1719572000, identifikacijska št. za DDV: SI41717031,

(v nadaljevanju: kupec JSS MOL)

kakor sledi:

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

a) da je prodajalec lastnik posameznega dela stavbe z ID oznako _____, v skupni izmeri _____ v stavbi z naslovom _____ v Ljubljani.

Izpis iz elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo za posamezni del stavbe z ID oznako _____ je Priloga 1 k tej prodajni pogodbi.

b) da je splošni skupni deli stavbe z ID oznako _____ zemljišče z ID oznako _____.

- c) da prodajalcu, kot lastniku posameznega dela stavbe z ID oznako _____, pripada tudi sorazmeren solastniški delež na splošnih skupnih delih stavbe iz prejšnje alineje tega člena.
- d) da je posamezni del stavbe z ID oznako _____ v trenutku sklepanja te prodajne pogodbe prost oseb in stvari.
- e) da na dan sklepanja te prodajne pogodbe pri nepremičnini z ID oznako _____ ni vpisanih plomb in ni vpisanih nobenih bremen.
- f) Na strani kupca JSS MOL je za skrbnika te prodajne pogodbe določen _____, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.
- g) da kupec kupuje nepremičnino, ki je predmet te prodajne pogodbe, kot solastnik na podlagi in v skladu z določili Javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva, ki ga je kupec JSS MOL objavil dne _____.

PREDMET POGODBE, CENA IN NAČIN PLAČILA

2. člen

Prodajalec proda, kupec pa kupi, in sicer kupec JSS MOL do 40/100, kupec pa do 60/100 posameznega dela stavbe z ID oznako _____, ki v naravi predstavlja stanovanje št. ____ v pritličju/nadstropju v skupni izmeri _____m² v stavbi z naslovom _____v Ljubljani (ID oznaka stavbe _____), ki je povezana z zemljiščem z ID oznako _____, skupaj s pripadajočim deležem na skupnih delih predmetne večstanovanjske stavbe, vse za dogovorjeno kupnino v višini

_____ **EUR**

(z besedo: _____ **EUR 00/100**).

3. člen

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da bosta kupca plačala kupnino, navedeno v prejšnji točki, na naslednji način:

- **del kupnine v višini _____EUR**, kar predstavlja 60 % celotne kupnine, bo plačal kupec
- **del kupnine v višini _____ EUR**, kar predstavlja 40 % celotne kupnine, bo plačala kupec JSS MOL

Kupnina bo plačana na račun prodajalca, številka _____, odprt pri _____ d.d..

Pogodbene stranke so sporazumne, da bosta kupca zgoraj navedeno kupnino plačala v roku 8 dni od dneva, ko bodo izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

- da je kupec JSS MOL prejel notarski zapisnik o deponiranju originalnega notarsko overjenega izvoda te prodajne pogodbe pri notarki/notarju _____, v katerem mora biti navedeno, da se deponiran izvod prodajne pogodbe izroči kupcu JSS MOL, ko slednji predloži oziroma izroči notarki/notarju _____ dokazila, da je bila plačana celotna kupnina v skladu z določili te prodajne pogodbe,
- da je prodajalec izročil kupcu JSS MOL in kupcu nepremičnino v posest v stvari in oseb praznem stanju, kar pogodbene stranke ugotovijo s podpisom primopredajnega zapisnika, pri čemer prodajalec ne more izročiti nepremičnine v posest kupcema, preden ne bo izpolnjen pogoj iz prejšnje alineje tega odstavka in
- da je prodajalec ob primopredaji predmeta te prodajne pogodbe izročil kupcu JSS MOL in kupcu originalna dokazila, da so plačani vsi obratovalni stroški, stroški vzdrževanja (tudi stroški rezervnega sklada), drugi stroški, ki odpadejo na predmet te prodajne pogodbe in vse javni dajatve.

Pogodbene stranke so sporazumne, da bosta kupca dele kupnine plačevala v vrstnem redu, kot je navedeno v prvem odstavku tega člena, kar pomeni, da kupec JSS MOL ni dolžan plačati delov kupnine, ki odpadejo nanj, dokler kupec ne plača svojega dela kupnine.

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

Kupec se zaveže na poziv JSS MOL takoj notarsko overiti svoja podpisa na tej prodajni pogodbi.

Če kateri od kupcev zamudi s plačilom na njega odpadajočega dela kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonske zamudne obresti za čas od zapadlosti do plačila. Kupec JSS MOL ne prevzema obveznosti plačila zakonskih zamudnih obresti v primeru, da pride v zamudo s plačilom na njega odpadajočega dela kupnine iz razloga, ker svojih obveznosti ni pravočasno izpolnil kupec.

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE, NASTOP POSESTI

4. člen

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 bo kupec pred predajo stanovanja v posest kupcu sklenili pogodbo o uporabi solastniškega deleža, na podlagi katere kupec pridobi stanovanje v izključno neposredno posest in uporabo, za kar je dolžan kupcu JSS MOL plačevati nadomestilo za uporabo njegovega solastniškega deleža. V pogodbi o uporabi solastniškega deleža se kupec zavezuje plačati vse stroške obratovanja in rednega in investicijskega vzdrževanja stanovanja, ki je predmet te prodajne pogodbe in tudi skupnih delov stavbe, v kateri se nahaja predmet prodajne pogodbe. Kupec s pogodbo o uporabi solastniškega deleža prevzema tudi obveznost plačila celotnega prispevka v obvezni rezervni sklad navedene stavbe, ki odpade na predmet te prodajne pogodbe.

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da bo prodajalec izročil kupcema stanovanje v soproset v skladu z določili te prodajne pogodbe, pred plačilom kupnine in sicer najkasneje v roku 7 dni od podpisa te pogodbe.

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

Če prodajalec zamuja z izročitvijo predmeta pogodbe v soproset kupcema, kar vse ugotovijo pogodbene stranke zapisniško najkasneje 7 dni od dneva podpisa te pogodbe, je prodajalec dolžan nerazdelno plačati kupcema v skladu z višino njunih solastniških deležev za vsak dan zamude pogodbeno kazen v znesku 100 EUR. Pogodbena kazen se preneha obračunavati, ko natekla pogodbeno kazen doseže 20 % dogovorjene kupnine.

Če je zamuda z izročitvijo stanovanja v soproset daljša od šestdeset dni, smeta kupca 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 primeru razdrtja prodajne pogodbe iz razlogov na strani prodajalca imata kupca pravico do plačila pogodbene kazni v višini 20 % od dogovorjene kupnine.

V primeru, da pogodbi zvesta stranka kljub zamudi z izročitvijo v posest nad šestdeset 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 kupcem v skladu z višino njihovih solastniških deležev, razen če se kupci ne dogovorijo drugače.

VKNJIŽBENO DOVOLJENJE

5. člen

Prodajalec _____ EMŠO: _____, izrecno in nepogojno, dovoljuje, da se pri posameznem delu stavbe z ID oznako _____ vknjiži lastninska pravica na ime in v korist:

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Zarnikova ul. 3, Ljubljana
matična št. . 1719572000,

do deleža 40/100,

in

EMŠO: _____
60/100.

do deleža

Predlog za vknjižbo pridobitve lastninske pravice v korist kupcev na podlagi te pogodbe se zavezuje predlagati kupec JSS MOL.

6. člen

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

IZRECNA JAMSTVA IN OBVEZNOSTI PRODAJALCA

7. člen

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 vzdrževanja ter se zavezuje plačevati vse naštete dajatve in stroške do dneva izročitve nepremičnine v sopesest kupcema. Pogodbene stranke bodo na dan prevzema predmetne nepremičnine 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.

8. člen

Prodajalec jamči kupcema 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 obligacijskopravnega zahtevka.

9. člen

Prodajalec se zavezuje, da bo takoj po notarski overitvi svojega podpisa na tej prodajni pogodbi, originalen notarsko overjen izvod te prodajne pogodbe deponiral pri notarki/notarju _____ z nalogom, da ga ta izroči kupcu JSS MOL proti predložitvi dokazil, da je bila plačana celotna kupnina po tej prodajni pogodbi.

Prodajalec se zavezuje, da bo o deponiranju listine v skladu z določili prejšnjega odstavka tega člena nemudoma obvestil kupca JSS MOL in mu predložil kopijo notarskega zapisnika o deponiranju originalnega notarsko overjenega izvoda te prodajne pogodbe

Stroške notarske hrambe se zavezuje plačati prodajalec.

Če se kasneje izkaže, da kupca na podlagi listin iz prvega odstavka te točke, nista uspeli 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 solastninske pravice v korist kupcev, mogoča.

10. člen

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

VZAJEMNA ODKUPNA PRAVICA

11.

JSS MOL se zavezuje, da bo kupcu 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 lahko z enim pravnim poslom pridobi solastniški delež najmanj v višini najmanj 10/100 predmetnega posameznega dela. Kupca 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.

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, matična št.: 1719572000, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njemu lastnem solastniškem deležu na posameznem delu stavbe z ID oznako _____ vknjiži odkupna pravica v korist imetnika:

1000 Ljubljana,

EMŠO: _____

z vsebino, kot izhaja iz člena 13 te prodajne pogodbe.

12. člen

Kupec se zavezuje, da bo kupcu JSS MOL na njegovo zahtevo prodal svoj solastniški delež na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, če kupec najkasneje v 15-letih od dneva sklenitve te pogodbe ne bi postal izključni lastnik predmetne nepremičnine, tako kot je to opisano v prejšnjem členu. Kupca 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.

_____, EMŠO: _____, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njemu lastnem solastniškem deležu na posameznemu delu stavbe z ID oznako _____ vknjiži odkupna pravica v korist imetnika:

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
Zarnikova ulica 3, Ljubljana
matična številka: 1719572000**

z vsebino, kot izhaja iz člena 13 te prodajne pogodbe.

Kupec 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 solastniških deležev kupca. V primeru odkupa solastniškega deleža kupca s strani kupca JSS MOL je dolžan kupec 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 bodo pri morebitnem zahtevku kupca 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.

13. člen

Vrednost solastniškega deleža za uveljavitev vzajemne odkupne pravice v skladu s členom 11 in členom 12 te pogodbe se določi z revalorizacijo pogodbene vrednosti nepremičnine, 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 (t.j. Indeks razlike v ceni D 33 Stanovanjska gradnja) 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.

14. člen

Kupca se izrecno dogovorita, da lahko kupec obremeni svoj solastniški delež na predmetni nepremičnini izključno za namen pridobitve finančnih sredstev za nakup solastniškega deleža.

JAVNE DAJATVE IN STROŠKI

15. člen

Zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin, ki bo odmerjen na podlagi te pogodbe, je prodajalec.

Prodajalec se zaveže overiti svoj podpis pri notarju in davčno potrjen in notarsko overjen izvornik te prodajne pogodbe izročiti v hrambo notarju, v skladu z določili 9. člena te pogodbe.

Stroške vknjižbe solastninske pravice v korist kupca JSS MOL in kupca in stroške vknjižbe odkupnih pravic v zemljiški knjigi pristojnega sodišča nosita kupca za vknjižbo svojih pravic oziroma v sorazmerju z njunima solastniškima deležema na stanovanju, v kolikor se strošek na naveden način ne more razdeliti. Stroške notarske pristojbine za notarsko overitev svojega podpisa na tej prodaji pogodbi se zavezuje plačati prodajalec. Stroške notarskih pristojbin za overitve podpisov kupcev na prodaji pogodbi se zavezujeta plačati kupca vsak za overitev svojega podpisa.

PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

16. člen

V primeru, da je pri sklenitvi te Prodajne pogodbe kdo v imenu ali na račun preostalih pogodbenih strank predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

Kupec JSS MOL bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

REŠEVANJE SPOROV

17. člen

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

KONČNE DOLOČBE

18. člen

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

Priloge k tej pogodbi so:

Priloga 1: Izpis iz elektronske zemljiške knjige za posamezni del stavbe z ID oznako _____

19. člen

Ta pogodba je sestavljena v šestih enakih izvodih, od katerih prejmeta prodajalec in kupec po en izvod, kupec JSS MOL dva izvoda, dva izvoda pogodbe sta namenjen DURS-u, od katerih postane en izvod davčno potrjen in notarsko overjen izvornik prodajne pogodbe, ki je namenjen vknjižbi solastninske pravice in odkupne pravice v zemljiški knjigi in ga prejme kupec JSS MOL v skladu z določili te prodajne pogodbe.

V Ljubljani,

Številka:
V Ljubljani,

V Ljubljani,

Prodajalec

Kupec JSS MOL

Kupec

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

POGODBA O PRODAJI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA

ki sta jo dogovorila in sklenila:

1. **JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**, Zarnikova 3, Ljubljana, ki ga zastopa **direktor** _____; matična številka: 1719572000, davčna številka: SI41717031

(kot prodajalec, v nadaljevanju: JSS MOL)

in

2. **Ime in priimek**, roj. _____, stanujoč naslov stalnega prebivališča, kraj EMŠO: _____, davčna št.: _____

(v nadaljevanju: kupec)

kakor sledi:

I.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da sta solastnika, in sicer JSS MOL do deleža 4/10, Ime in priimek pa do deleža 6/10 nepremičnine –stanovanja št. __ v skupni izmeri __ m² s shrambo v izmeri __ m² v ____ nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu _____ v Ljubljani, skupaj s pripadajočim solastniškim deležem na vseh skupnih delih (skupnih prostorih, zemljišču, skupnih gradbenih elementih, skupnih inštalacijah, napravah ter opremi) večstanovanjske stavbe na naslovu _____ v Ljubljani (v nadaljevanju: Nepremičnina),
- da je Nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo kot posamezen del v etažni lastnini v k.o. _____ in ima identifikacijski znak _____. Zemljiškoknjižna solastnika navedenega posameznega dela sta JSS MOL do deleža 4/10 in _____ do deleža 6/10.

- da sta JSS MOL in _____ pridobila solastninsko pravico na Nepremičnini na podlagi Prodajne pogodbe sklenjene med _____, _____ in JSS MOL z dne _____ in da sta sklenila Pogodbo o uporabi solastniškega deleža ____/2015-PUSD (v nadaljevanju: PUSD).
- da sta Prodajno pogodbo, navedeno v prejšnji točki, sklenila na podlagi in v skladu z določili Javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva, ki ga je JSS MOL objavil v časopisu _____ dne _____.2015,
- da sta v točkah XI. – XIV. Prodajne pogodbe z dne _____.2015 pogodbeni stranki dogovorili medsebojno odkupno pravico,
- da je v XIII. točki Prodajne pogodbe z dne _____.2015 določeno, da se vrednost solastniškega deleža za uveljavitev vzajemne odkupne pravice v skladu s točkama XI. in XII. Prodajne pogodbe z dne _____.2015 določi z revalorizacijo vrednosti nepremičnine, ki je določena v II. oziroma III. točki navedene Prodajne pogodbe, ki jo izdelata pooblaščen cenilec nepremičnin, tako da vrednost nepremičnine ugotovi tako, da nakupno ceno nepremičnine, ki je določena v Prodajni pogodbi korigira z indeksom razlike v ceni D 33 Stanovanjska gradnja od dneva nakupa predmetne nepremičnine do dneva sklenitve prodajne pogodbe za prodajo solastniškega deleža, pri čemer ocena revalorizirane vrednosti solastniškega deleža na dan sklenitve vsakokratne pogodbe o prodaji solastniškega deleža ne sme biti starejša od trideset dni,
- da je dne _____ pooblaščen ocenjevalec _____, izdelal valorizacijo vrednosti in izkaz vrednosti na tekoči datum za lastniški delež (do 4/10 od celotne nepremičnine) na stanovanju z ID oznako _____ na naslovu _____ (v nadaljevanju: Valorizacija)
- da se v Valorizaciji ugotovljena valorizirana vrednost nepremičnine uporablja kot podlaga za ceno solastniškega deleža na Nepremičnini za potrebe te Prodajne pogodbe o prodaji solastniškega deleža. Valorizacija je Priloga št. 1 k tej Prodajni pogodbi.
- da je _____ z dopisom z dne _____ JSS MOL obvestil, da se je odločil za odkup solastniškega deleža Nepremičnine v višini 4/10, katerega imetnik je JSS MOL,
- da je predmet te pogodbe nakup solastniškega deleža JSS MOL v višini 4/10 Nepremičnine, navedene v prvi alineji uvodnih ugotovitev.

II.

Prodajalec proda in prepusti kupcu v last 4/10 sebi lastnega solastniškega deleža na Nepremičnini, navedeni v prvi alineji uvodnih ugotovitev, vse za dogovorjeno kupnino:

_____ EUR
(_____ 00/100 EUR).

III.

Kupec je dolžan plačati prodajalcu v prejšnji točki dogovorjeno kupnino v roku osmih dni po podpisu te pogodbe na račun prodajalca JSS MOL - namenska sredstva št. 01261-6520972441 - Sklic 1751-1000.

Rok plačila je bistvena sestavina te pogodbe.

Prodajalec in kupec bosta po plačilu celotne kupnine, določene v II. točki te prodajne pogodbe, podpisala primopredajni zapisnik, v katerem bosta ugotovila, da kupec z dnem podpisa primopredajnega zapisnika pridobi predmetno nepremičnino v izključno posest, kar pomeni, da JSS MOL s podpisom primopredajnega zapisnika izgubi posredno posest na predmetni nepremičnini, v smislu 2. člena PUSD.

V kolikor bo celotna kupnina s strani kupca plačana v obdobju od vključno 16. dne v pa do vključno zadnjega dne v mesecu, v katerem bo kupec plačal kupnino in bo v tem obdobju tudi podpisan primopredajni zapisnik iz prejšnjega odstavka tega člena, je kupec dolžan plačati JSS MOL svoje obveznosti po PUSD za celoten mesec, v katerem bo plačana kupnina.

IV.

Prodajalec **JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**, Zarnikova ul. 3, Ljubljana, matična št. 1719572000, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri njemu lastnem solastniškem deležu Nepremičnine z ID znakom _____ - stanovanju št. ___ v skupni izmeri ___ m², ki se nahaja v ___ nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu _____ v Ljubljani in je vpisano v zemljiški knjigi v k.o. _____,

vknjiži lastninska pravica na ime in v korist:

Ime in priimek

EMŠO: _____

Naslov stalnega prebivališča, kraj

do

4/10,

tako, da postane kupec _____ lastnik predmetne Nepremičnine do celote (1/1).

Zemljiškoknjižni vpis lastninske pravice v svojo korist na podlagi te Prodajne pogodbe se zavezuje predlagati kupec.

V.

Zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin, ki bo odmerjen na podlagi te pogodbe, je prodajalec.

Stroške notarske pristojbine za overitev podpisa na Prodajni pogodbi se zavezuje plačati prodajalec, stroške vknjižbe solastninske pravice na ime kupca pa se zavezuje plačati kupec.

Pogodbenika se izrecno dogovorita, da izvirnik davčno potrjene in notarsko overjene pogodbe o prodaji solastniškega deleža prejme kupec zaradi izvedbe vknjižbe solastninske pravice, proti predložitvi potrdila o plačilu kupnine, ki je določena v drugi točki te Prodajne pogodbe.

VI.

Za reševanje morebitnih sporov, ki jih pogodbenika ne bi mogla urediti sporazumno, je pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

VII.

S podpisom te pogodbe (in pod pogoji iz te prodajne pogodbe) preneha veljati pogodba o uporabi solastniškega deleža, št. ____/2015-PUSD, sklenjena med prodajalcem in kupcem.

VIII.

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

IX.

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

X.

Priloga k tej pogodbi je:

Priloga 1: Valorizacija z dne _____

V Ljubljani: _____

Številka pogodbe: _____

Prodajalec:

V Ljubljani: _____

Kupec:

Javni stanovanjski sklad
Mestne občine Ljubljana

direktor