



JSS25025811

Številka: 352-12/2025-5 3200

Datum: 28. 02. 2025

**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

Na podlagi 7. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, s spremembami in dopolnitvami), 1. in 15. člena Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL (Uradni list RS, št. 101/08 s spremembami) ter v skladu s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), danim na 15. seji dne 27. 2. 2025 objavlja,

JAVNO POVABILO ZA NAKUP STANOVANJ z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) kupuje stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju Mestne občine Ljubljana po pogojih tega javnega povabila, in sicer:

I. Namen

JSS MOL objavlja javno povabilo, na podlagi katerega bodo osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz tega javnega povabila, ponudile JSS MOL v odkup lastniško stanovanje, na katerem si bodo izgovorile dosmrtno služnost stanovanja.

To pomeni, da bodo stanovanje osebe lahko še naprej nemoteno uporabljale zase in za potrebe svoje družine, celotna kupnina ali del dogovorjene kupnine, iz katere se bo najprej plačal davek na promet nepremičnin, pa bo vsebinsko predstavljal zavarovalno premijo v enkratnem znesku, ki jo bo JSS MOL kot kupec plačal izbrani zavarovalnici, ponudnik kot prodajalec pa si bo ob upoštevanju višine vplačane zavarovalne premije in svoje starosti zagotovil prejemanje doživljenjske mesečne rente.

II. Predmet razpisa

Sredstva namenjena za odkup lastniških stanovanj v skladu s tem Javnim povabilom za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente 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 znaša 300.000 EUR.

Del sredstev, ki se bo v okviru skupne razpisne vsote uporabil za odkup lastniških stanovanj v skladu z Javnim povabilom za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, se bo uporabil za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, na način določen v III. točki tega Javnega povabila.

Iz razloga, ker je razpisna vsota namenjena tudi izvajanju Javnega razpisa za stanovanjska posojila JSS MOL za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah, 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>.



III. Izvedba

Ponudnik (kot prodajalec) in JSS MOL (kot kupec) bosta – po uskladitvi volj glede bistvenih sestavin pravnega posla – sklenila prodajno pogodbo, s katero bosta v korist prodajalca ustanovila dosmrtno osebno služnost stanovanja kot odplačno, neprenosljivo in nepodedljivo pravico, ki ugasne s smrtjo imetnika služnosti, lahko pa se ji imetnik tudi odpove. JSS MOL je v izvedbo instrumenta pritegnil zavarovalnico, in sicer v delu, ki se nanaša na plačilo kupnine in izplačevanje doživljenjskih mesečnih rent. Prodajalec bo tako poleg prodajne pogodbe sklenil še pogodbo o rentnem zavarovanju z zavarovalnico. JSS MOL bo celotno kupnino oziroma del celotne kupnine za stanovanje, iz katere se bo najprej plačal davek na promet nepremičnin, plačal v imenu in za račun prodajalca (zavarovalca) zavarovalnici kot zavarovalno premijo v enkratnem znesku, zavarovalnica pa bo izplačevala prodajalcu (zavarovalcu) doživljenjsko mesečno rento po izbrani opciji, to je do smrti ali do smrti, vendar ne manj kot deset let, zmanjšano za nadomestilo za služnost.

Prodajalec se bo lahko prostovoljno odločil, kakšen delež kupnine bo JSS MOL v imenu in za račun prodajalca (zavarovalca) plačal zavarovalnici, pri čemer pa mora biti najmanjši znesek vplačila enkratne zavarovalne premije tak, da bo višina izplačila mesečne rente JSS MOL zagotavljala neposredno plačilo celotnega nadomestila za služnost s strani zavarovalnice.

Višina kupnine bo določena na podlagi sporazuma strank in vseh okoliščin povezanih s konkretno nepremičnino. Nadomestilo za služnost, ki ga JSS MOL določi na podlagi vrednotenja stanovanja in je primerljivo z neprofitno najemnino, predstavlja del mesečne rente, ki jo bo zavarovalnica mesečno nakazovala neposredno JSS MOL. Vse stroške v zvezi z izvedbo instrumenta bo plačal JSS MOL kot kupec (priprava pogodbe, stroške notarskih pristojbin, stroške vknjižbe lastninske pravice in služnosti stanovanja v zemljiško knjigo), ponudnika kot prodajalca bremenijo le plačila davka na promet nepremičnin, ki ga bo v imenu in za račun prodajalca sicer tudi plačal kupec, za ta znesek pa se bo zmanjšalo izplačilo kupnine.

JSS MOL bo zaprosil izbrano zavarovalnico za izračun mesečne rente za posameznega ponudnika ali par po tem Javnem povabilu za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, na podlagi ugotovitve, da ponudnik izpolnjuje pogoje tega javnega povabila in ko bosta JSS MOL in ponudnik natančneje opredelila kriterije, s katerimi se bo opredelil način izračuna mesečne rente.

IV. Pogoji

Ponudniki so lahko fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali državljani članic Evropske unije pod pogojem vzajemnosti in so lastniki bremen prostih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Mestne občine Ljubljana in so že dopolnili 50 let starosti in mesečni dohodek ne presega gornje meje dohodka, kot ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, s spremembami in dopolnitvami), za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. Ponudnika sta lahko tudi zakonca ali zunajzakonska partnerja, če je njun solastniški delež na bremen prostem in zemljiškoknjžno urejenem stanovanju v večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Ljubljana določen in sta oba že dopolnila 50 let starosti.

Prednost bodo imeli ponudniki:

- ki prodano stanovanje izpraznijo in ga predajo JSS MOL,
- ponudniki, katerih dohodki ne presegajo dohodka, nad katerim je dovoljeno plačilo lastne udeležbe pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem po prej citiranem pravilniku,
- ponudniki, ki ponudijo nižjo ceno stanovanja in
- ponudniki, ki ponudijo stanovanje, ki je primernejše za nadaljnjo oddajo (velikost od 45 do 75 m²),
- ponudniki, ki se bodo določili za vplačilo višje enkratne zavarovalne premije,
- ponudniki, ki prej vložijo popolno vlogo.

JSS MOL po tem javnem povabilu ni zavezan skleniti pravnega posla s ponudnikom kljub temu, da ponudnik izpolnjuje vse pogoje iz prvega odstavka točke IV. tega javnega povabila (npr. zaradi nezmožnosti dogovora o višini kupnine).

V. Prijava

Zainteresirani ponudniki, ki želijo prodati stanovanje po pogojih tega razpisa, morajo oddati pisno prijavo do porabe sredstev oziroma najdlje **do vključno 30. 10. 2025** s priporočeno pošiljko na naslov: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova 3, Ljubljana, ali oddati osebno v vložišču Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na Zarnikovi 3 v Ljubljani.

Pisno prijavo oddajo zainteresirani ponudniki na posebnem obrazcu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki ga lahko brezplačno dobijo na sedežu sklada na Zarnikovi ulici 3 v Ljubljani od javne objave razpisa, skozi ves čas trajanja razpisa do porabe sredstev oziroma najdlje do vključno 30. 10. 2025.

V vzorec prodajne pogodbe z ustanovitvijo služnosti stanovanja je v času uradnih ur mogoč vpogled v Službi za ravnanje z nepremičninami JSS MOL, Zarnikova 3, Ljubljana.

Obrazec prijave je zainteresiranim ponudnikom na voljo tudi na spletnih straneh JSS MOL (www.jssmol.si) in MOL (www.ljubljana.si).

Prijave, ki ne bodo oddane na posebnem obrazcu, ne bodo upoštevane.

VI. Informacije

Informacije o pogojih prodaje stanovanj po pogojih tega razpisa lahko dobijo zainteresirani ponudniki osebno na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, v Službi za ravnanje z nepremičninami oziroma na telefonski številki: 306-14-39.



Sašo Rink
Direktor

Priloga:

- obrazec vloge