

## 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, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor \_\_\_\_\_,  
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 znakom \_\_\_\_\_, v skupni izmeri \_\_\_\_\_ v stavbi z naslovom \_\_\_\_\_ v Ljubljani.

Redni izpis iz elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo za posamezni del stavbe ID znakom \_\_\_\_\_ je Priloga 1 k tej prodajni pogodbi.

b) da so splošni skupni deli stavbe z ID znakom \_\_\_\_\_ naslednji: zemljišče z ID znakom \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

c) da prodajalcu, kot lastniku posameznega dela stavbe z ID znakom \_\_\_\_\_, pripada tudi sorazmeren solastniški delež na splošnih skupnih delih stavbe iz prejšnje alineje tega člena.

d) da je posamezni del stavbe z ID znakom \_\_\_\_\_ v trenutku sklepanja te prodajne pogodbe prost oseb in stvari.

- e) da na dan sklepanja te prodajne pogodbe pri nepremičnini z ID znakom \_\_\_\_\_ ni vpisanih plomb in ni vpisanih nobenih bremen.
- f) da ima posamezni del stavbe z ID znakom \_\_\_\_\_ izdelano energetska izkaznico št. \_\_\_\_\_ v skladu s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14 in 47/19) in z Energetskim zakonom (Uradni list RS št. 17/2014).
- g) da je na strani kupca JSS MOL za skrbnika te prodajne pogodbe določen \_\_\_\_\_, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.
- h) 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 znakom \_\_\_\_\_, ki v naravi predstavlja stanovanje št. \_\_\_\_\_ v pritličju/nadstropju v skupni izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> v stavbi z naslovom \_\_\_\_\_ v Ljubljani (ID znak stavbe \_\_\_\_\_), ki je povezana z zemljiščem z ID znakom \_\_\_\_\_, 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 izbrani notarki/notarju, v katerem mora biti navedeno, da se deponiran izvod prodajne pogodbe izroči kupcu JSS MOL, ko slednji predloži oziroma izroči izbrani 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 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 javne 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 dela kupnine, ki odpade 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 svoj podpis 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, soposest pa na dan primopredaje predmetnega stanovanja v skladu z določili te prodajne pogodbe.

Glede soposesti se kupca kot solastnika izrecno dogovorita, da kupec JSS MOL stanovanja ne bo uporabljal in užival, zato bo kupec pred predajo stanovanja v soposest kupcema sklenil pogodbo o uporabi solastniškega deleža, na podlagi katere bo kupec z dnem primopredaje pridobil 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 soposest v skladu z določili te prodajne pogodbe, pred plačilom kupnine, in sicer najkasneje v roku 7 dni od dneva deponiranja originalnega notarsko overjenega izvoda te prodajne pogodbe pri izbrani notarki/notarju.

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 soposest kupcema, kar vse ugotovijo pogodbene stranke zapisniško najkasneje 7 dni od dneva deponiranja originalnega notarsko overjenega izvoda te

prodajne pogodbe pri izbrani notarki/notarju, je prodajalec dolžan nerazdelno plačati kupcema v skladu z višino njunih solastniških deležev za vsak dan zamude pogodbeno kazen v znesku 100 EUR. Pogodbeni kazen se preneha obračunavati, ko natekla pogodbeni kazen doseže 20 % dogovorjene kupnine.

Če je zamuda z izročitvijo stanovanja v soseski 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.

## **ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO**

### **5. člen**

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

#### **JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

matična št. 1719572000,

do deleža 40/100,

in

\_\_\_\_\_ EMŠO: \_\_\_\_\_  
do deleža 60/100.

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

### **6. člen**

Glede premožnin 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 izbrani 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 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 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. člen**

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 10/100 predmetnega posameznega dela. Kupca sta soglasna, da se prodajna cena solastniškega deleža določi na način, da se nakupna cena 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) za obdobje od dneva nakupa predmetne nepremičnine do dneva, ko je bila s strani kupca izražena volja za odkup solastniškega deleža nepremičnine.

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana, matična št.: 1719572000, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njemu lastnem solastniškem deležu na posameznem delu stavbe z ID znakom \_\_\_\_\_ vknjiži odkupna pravica v korist imetnika:

\_\_\_\_\_, 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 na način, da se nakupna cena 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) za obdobje od dneva nakupa predmetne nepremičnine do dneva, ko je bila s strani JSS MOL podana zahteva za odkup solastniškega deleža nepremičnine.

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

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA  
Zarnikova ulica 3, 1000 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 bo 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, na način da se nakupna cena 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) za obdobje od dneva nakupa predmetne nepremičnine do dneva, ko je bila s strani kupca izražena volja za odkup solastniškega deleža nepremičnine.

Podatek o višini navedenega indeksa za izbrano obdobje, ki ga prodajalec pridobi od Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala, na dan sklenitve prodajne pogodbe ne sme biti starejši od 30 dni, oz. je v utemeljenih primerih lahko tudi starejši, vendar v nobenem primeru ne sme biti starejši od 2 mesecev.

Morebitne stroške v zvezi s pridobitvijo podatka o višini Indeksa razlike v ceni za stanovanjsko gradnjo D 33 za izbrano obdobje od Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala 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 izvirnik 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 prodajni pogodbi se zavezujeta plačati kupca vsak za overitev svojega podpisa.

## **PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA**

### **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.

Priloga k tej pogodbi je:

- priloga 1: Redni izpis iz elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo za posamezni del stavbe z ID znakom: \_\_\_\_\_.

### **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 za pristojni davčni urad, 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 v skladu z določili te prodajne pogodbe.

Ljubljana

Številka pogodbe:  
Ljubljana:

Ljubljana,

Prodajalec

Kupec JSS MOL

Kupec

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**