

## POGODBA O PRODAJI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA NEPREMIČNINE

ki sta jo dogovorila in sklenila:

1. **JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa \_\_\_\_\_, matična številka: 1719572000, davčna številka: SI41717031

(kot prodajalec, v nadaljevanju: JSS MOL)

in

2. **IME IN PRIIMEK**, roj. \_\_\_\_\_, stanujoč: \_\_\_\_\_  
EMŠO: \_\_\_\_\_, davčna št.: \_\_\_\_\_

(v nadaljevanju: kupec)

kakor sledi:

### I.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da sta solastnika, in sicer JSS MOL do deleža 4/10, kupec pa do deleža 6/10 nepremičnine – stanovanja z ID znakom \_\_\_\_\_, v skupni izmeri \_\_\_\_ m<sup>2</sup> s shrambo v izmeri \_\_\_\_ m<sup>2</sup> 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 ID 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 \_\_\_\_/2020-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 na svoji spletni strani \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_ . 2020,
- da sta v členih 11 – 14 Prodajne pogodbe z dne \_\_\_\_\_ pogodbeni stranki dogovorili medsebojno odkupno pravico,

- da je v 13. členu Prodajne pogodbe z dne \_\_\_\_ . 2020 določeno, da se vrednost solastniškega deleža za uveljavitev vzajemne odkupne pravice v skladu s členom 11 in 12 Prodajne pogodbe z dne \_\_\_\_ . 2020 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, pri čemer podatek o višini navedenega indeksa za izbrano obdobje 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,
- 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 JSS MOL dne \_\_\_\_\_ od Zbornice gradbeništva in industrije gradbenega materiala pridobil podatek o višini Indeksa razlike v ceni za stanovanjsko gradnjo (t.j. Indeks razlike v ceni D 33 Stanovanjska gradnja) za obdobje od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_,
- da je bil na podlagi pridobljenega podatka o višini Indeksa razlike v ceni za stanovanjsko gradnjo (t.j. Indeks razlike v ceni D 33 Stanovanjska gradnja) za izbrano obdobje, narejen izračun revalorizirane pogodbene vrednosti nepremičnine, ki se uporablja kot podlaga za določitev cene solastniškega deleža na Nepremičnini za potrebe te Prodajne pogodbe o prodaji solastniškega deleža,
- 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).
- da je na strani JSS MOL za skrbnika te prodajne pogodbe določen \_\_\_\_\_, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.
- da je predmet te pogodbe nakup solastniškega deleža JSS MOL v višini 4/10 Nepremičnine, navedene v prvi alineji uvodnih ugotovitev.

## II.

JSS MOL 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 15 (petnajstih) 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.

JSS MOL 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.

Če stanovanje ni v posesti večinskega solastnika ves mesec, se nadomestilo za uporabo solastniškega deleža po PUSD zaračuna za dneve, ko je stanovanje v posesti večinskega solastnika in sicer do dne podpisa primopredajnega zapisnika iz prejšnjega odstavka tega člena.

#### 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 \_\_ m<sup>2</sup>, 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: \_\_\_\_\_

stanujoč: \_\_\_\_\_

do 4/10,

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

Zemljiškoknjžni 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 JSS MOL.

Stroške notarske pristojbine za overitev podpisa na Prodajni pogodbi se zavezuje plačati JSS MOL, 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.**

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.

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.

## **VII.**

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

## **VIII.**

S podpisom te pogodbe (in pod pogoji iz te prodajne pogodbe) preneha veljati pogodba o uporabi solastniškega deleža, št. \_\_\_\_/2020-PUSD, sklenjena med prodajalcem in kupcem.

## **IX.**

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

## **X.**

Ta pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka en izvod, dva izvoda sta namenjena za pristojni davčni urad, 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.

Ljubljana:  
Številka pogodbe:

Ljubljana:

Prodajalec:

Kupec:

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**