

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 ____ 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 ID znak _____. Zemljiškoknjžna 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 ____/2022-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 ____ . 2022,
- 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 ____ . 2022 določeno, da se vrednost solastniškega

deleža za uveljavitev vzajemne odkupne pravice v skladu s členom 11 in 12 Prodajne pogodbe z dne _____. 2022 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, 47/19, 158/20-ZURE) in z Energetskim zakonom (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20-ZURE, 175/20).
- da je na strani JSS MOL za skrbnika te prodajne pogodbe določen _____,
- 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 ulica 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: _____

stanujoč: _____

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 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. ____/2022-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**