

PRODAJNA POGODBA z ustanovitvijo služnosti stanovanja

ki so jo dogovorili in sklenili:

1. **ime in priimek**, naslov stalnega bivanja, kraj, EMŠO: _____, davčna št.: _____,
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

2. **JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**, Zarnikova 3, Ljubljana, ki ga zastopa direktor Sašo Rink, mat. št.: 1719572000, ID št. za DDV: SI41717031,
(v nadaljevanju: kupec)

in

3. **Zavarovalnica Triglav, d.d.**, Miklošičeva 19, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa _____, matična št. 5063345000, ID št. za DDV: SI 80040306,
(v nadaljevanju: zavarovalnica)

kakor sledi:

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- a) da je prodajalec do celote zemljiškoknjžni lastnik nepremičnine (posameznega dela stavbe) – _____ stanovanja št. __ v izmeri __, __ m² s shrambo št. -- v kleti v izmeri __, __ m² z ID oznako __-__-__, ki se nahaja v stanovanjski stavbi na naslovu _____ v Ljubljani z ID oznako __-__.
- b) da vsakokratnemu lastniku posameznega dela stavbe z ID oznako __-__-__ pripada tudi solastniški delež v višini --/-- na splošnih skupnih delih stavbe z ID oznako __-__.
- c) da je splošni skupni del stavbe z ID oznako __-__ zemljišče z ID oznako _____.
- d) da je posamezni del stavbe z ID oznako __-__-__ že vpisan v zemljiško knjigo kot samostojni del stavbe v etažni lastnini.
- e) da v posameznem delu stavbe, ki je predmet te pogodbe, v trenutku podpisa te pogodbe prebiva samo prodajalec.
- f) da je predmet te pogodbe nepremičnina, opisana v prvi alineji tega člena, ne pa tudi premoženja, ki se nahajajo v tej nepremičnini in so last prodajalca oz. drugih oseb.
- g) da prodajalec in kupec sklepata prodajno pogodbo na podlagi in v skladu z določili Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, ki ga je kupec objavil dne - ____ . 2018.

h) da dogovorjena kupnina (**opcija: del dogovorjene kupnine**), zmanjšana za davek na promet nepremičnin, v tej pogodbi vsebinsko predstavlja plačilo zavarovalne premije v enkratnem znesku in da je v skladu z določilom 936. člena OZ zavarovalnica dolžna sprejeti premijo od vsakogar, ki ima za to pravni interes, zato v tej pogodbi zavarovalnica nastopa kot pogodbeni stranka. Rentna pogodba za doživljenjsko mesečno rento št. _____ z dne --.--.2018 je sestavni del te pogodbe in je označena kot Priloga št. 1.

PREDMET POGODBE, CENA IN NAČIN PLAČILA

2. člen

Prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnino (posamezni del stavbe) – _____ stanovanja št. __ v izmeri __, __ m² s shrambo št. -- v kleti v izmeri __, __ m² z ID oznako __-__-__, ki se nahaja v stanovanjski stavbi na naslovu _____ v Ljubljani z ID oznako __-__ s pripadajočim solastniškim deležem na splošnih skupnih delih stavbe z ID oznako __-__, vse za dogovorjeno kupnino v višini

---,---,-- EUR

(z besedo: _____ EUR 00/100).

Iz dogovorjene kupnine se plača davek na promet nepremičnin, ki ga je sicer zavezan plačati prodajalec, pa se ga v njegovem imenu in za njegov račun zavezuje plačati kupec, tako kot je to opredeljeno v 16. členu te pogodbe.

3. člen

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da bo kupec plačal dogovorjeno kupnino (**opcija: del dogovorjene kupnine v višini _____**), zmanjšano za znesek davka na promet z nepremičninami, kot zavarovalno premijo v enkratnem znesku, na TRR zavarovalnice št. _____, odprt pri _____, z obvezno navedbo št. pogodbe o rentnem zavarovanju (št. zavarovalne police) in imena prodajalca, kot zavarovalca. Kupnina zapade v plačilo v roku 30 dni po sklenitvi prodajne pogodbe in rentne pogodbe za doživljenjsko mesečno rento, pod pogojem, da bo prodajalec pred dnevom zapadlosti kupnine izročil kupcu notarsko overjen izvod te prodajne pogodbe.

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

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE, NASTOP POSESTI

4. člen

Kupec pridobi lastninsko pravico na stanovanju, ki je predmet te pogodbe, na dan plačila celotne kupnine, posest pa z dnem prenehanja služnosti stanovanja, kot je to opredeljeno v 15. členu.

5. člen

Prodajalec se zavezuje do dneva prenosa lastninske pravice v skladu z določili 4. člena te prodajne pogodbe poravnati vse davčne in druge javne dajatve, kakor tudi vse individualne in obratovalne stroške ter stroške vzdrževanja, ki odpadejo na predmetno nepremičnino.

Prodajalec in kupec bosta na dan plačila celotne kupnine popisala stanje števecov, ugotovila stanje nepremičnine in o tem sestavila zapisnik.

VKNJIŽBENO DOVOLJENJE

6. člen

Prodajalec **ime in priimek, naslov stalnega bivanja, kraj, EMŠO:** _____, dovoljuje, da se pri posameznemu delu stavbe z ID oznako ___-___-___, vknjiži lastninska pravica na ime in v korist kupca

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA
Zarnikova ulica 3, Ljubljana,
matična št. 1719572000

do 1/1 (do celote).

IZRECNA JAMSTVA IN OBVEZNOSTI PRODAJALCA

7. člen

Prodajalec jamči kupcu bremen prost prenos lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, pri čemer še posebej zagotavlja, da do predmetne nepremičnine nihče od tretjih oseb nima in ne bo imel kakršnegakoli stvarnopравnega ali obligacijskopравnega zahtevka.

8. člen

Prodajalec se zavezuje kupcu na dan sklenitve pogodbe izročiti vso dokumentacijo, ki jo poseduje in se nanaša na predmetno nepremičnino.

9. člen

Kupec si je posamezni del stavbe, ki je predmet te pogodbe, podrobno ogledal in mu je znana lega, velikost in gradbeno stanje, tako da zoper prodajalca glede teh lastnosti nima ugovorov in pripomb (načelo »videno-kupljeno«).

USTANOVITEV SLUŽNOSTI STANOVANJA, ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO, VSEBINA RAZMERJA

10. člen

Prodajalec in kupec se izrecno dogovorita, da se v breme nepremičnine (posameznega dela stavbe) – _____ stanovanja št. _____ v izmeri _____ m² s shrambo št. _____ v kleti v izmeri _____ m² z ID oznako _____, ki se nahaja v stanovanjski stavbi na naslovu _____ v Ljubljani z ID oznako _____, na kateri bo kupec pridobil lastninsko pravico na podlagi te prodajne pogodbe, z dnem pridobitve lastninske pravice v korist kupca na podlagi te prodajne pogodbe ustanovi dosmrtna služnost stanovanja v korist prodajalca **ime in priimek, naslov stalnega bivanja, kraj, EMŠO:** _____.

Služnost stanovanja obsega pravico imetnika, da osebno uporablja tuje stanovanje in klet tako, da se ohranja njuna substanca. Imetnik ima nadalje tudi pravico do uporabe skupnih delov stanovanjske hiše, izvrševanja služnosti pa ne more prenesti na tretjo osebo. Gre za neprenosljivo in nepodedljivo pravico, saj po smrti imetnika služnost ne preide na njegove družinske člane.

11. člen

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, matična št. 1719572000, ki ga zastopa _____, dovoljuje, da se pri posameznemu delu stavbe z ID oznako ___-___-___, vknjiži dosmrtna služnost stanovanja v korist osebe / imetnika:

ime in priimek,
naslov stalnega bivanja,
kraj,
EMŠO: _____

12. člen

Kupec (kot lastnik) in prodajalec (kot imetnik služnosti) se dogovorita, da od dneva prenosa lastninske pravice v skladu z določili 4. člena te prodajne pogodbe dalje vse individualne in obratovalne stroške ter stroške rednega vzdrževanja, ki odpadejo na predmetno nepremičnino (voda, elektrika, plin, komunalne storitve, obratovanje skupnih delov) plačuje imetnik služnosti, ostale stroške vzdrževanja, ki odpadejo na predmetno nepremičnino ter javne dajatve pa se zavezuje plačevati lastnik.

13. člen

Kupec, kot lastnik, in prodajalec, kot imetnik služnosti, se izrecno dogovorita, da bo imetnik služnosti plačeval nadomestilo za ustanovljeno služnost, določeno na podlagi vrednotenja stanovanja in primerljivo z neprofitno najemnino, mesečno ---,-- EUR, v skladu s splošnimi pogoji za rentno zavarovanje s plačilom enkratne premije z oznako _____.

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da bo imetnik služnosti plačeval znesek, naveden v prejšnjem odstavku tako, da bo zavarovalnica za vsak tekoči mesec del mesečne rente iz IV. točke rentne pogodbe za doživljenjsko mesečno rento, ki predstavlja nadomestilo za ustanovljeno služnost, nakazala na transakcijski račun Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, TR št. 01261-6520972441 s sklicem 1200-0005 na dan izplačila rente, preostali del mesečne rente pa v skladu z določili te pogodbe in rentne pogodbe za doživljenjsko mesečno rento št. _____ z dne __ .__. 2018 nakazala na bančni račun rentnega upravičenca št. _____, odprt pri _____ d.d.

14. člen

Imetnik služnosti mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, pomembnih za nepremičnino in mu dopustiti, da jo enkrat letno pregleda.

Imetnik služnosti mora med trajanjem služnosti kot dober gospodar vzdrževati nepremičnino, kar pomeni, da nosi stroške običajnega in rednega vzdrževanja.

Izredna popravila zaradi višje sile ali izrabe nepremičnine mora opraviti lastnik na svoje stroške. Gre za popravila, ki presegajo okvire vzdrževanja, o katerih mora imetnik služnosti lastnika nemudoma obvestiti. Če lastnik v razumnem roku ne opravi popravila, ga lahko opravi imetnik služnosti na svoje stroške in zahteva od lastnika njihovo povrnitev v skladu z določili Stvarnopravnega zakonika.

Imetnik služnosti mora dopustiti lastniku, da med trajanjem služnosti na svoje stroške opravi izboljšave stvari.

Redno obrabo nepremičnine trpi lastnik, saj imetnik služnosti ne odgovarja za poslabšanje nepremičnine, ki je posledica redne uporabe stvari ali višje sile, odgovarja pa za vsako poslabšanje, ki bi nastalo po njegovi krivdi.

15. člen

Služnost preneha s smrtjo imetnika služnosti ali z odpovedjo.

Odpoved je enostranska izjava imetnika služnosti, da se svoji pravici odpoveduje. Podpis imetnika služnosti na izjavi mora biti notarsko overjen. Služnost preneha z izbrisom iz zemljiške knjige oziroma z dnem vložitve za vknjižbo sposobnega zemljiškooknjižnega predloga.

V primeru, da služnost ne preneha zaradi smrti imetnika služnosti, mora imetnik služnosti po prenehanju služnosti vrniti oz. izročiti nepremičnino lastniku v oseb in stvari praznem stanju.

JAVNE DAJATVE IN STROŠKI

16. člen

Zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin, ki bo odmerjen na podlagi te pogodbe, je prodajalec, ki pa ga bo v njegovem imenu in za njegov račun plačal kupec.

Stroške notarskih pristojbin za overitev podpisa prodajalca na tej prodajni pogodbi nosi kupec.

Stroške vknjižbe lastninske pravice in služnosti stanovanja v zemljiški knjigi se zavezuje plačati kupec.

Vse zemljiškooknjižne vpise na podlagi te pogodbe se zavezuje predlagati kupec, za kar je tudi s to pogodbo pooblaščen s strani prodajalca.

PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA

17. člen

V primeru, da je pri sklenitvi te Prodajne pogodbe z ustanovitvijo služnosti stanovanja 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

18. člen

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

KONČNE DOLOČBE

19. člen

Rentna pogodba za doživljenjsko mesečno rento št. _____ z dne --.--.2018 je kot Priloga 1 sestavni del te prodajne pogodbe.

20. člen

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

21. člen

Pogodba je sklenjena in se začne uporabljati, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

22. člen

Pogodba je napisana v petih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka vsaka po en izvod, en izvod pogodbe je namenjen pristojnemu davčnemu uradu, en izvod pogodbe pa je namenjen zemljiškoknjižni izvedbi te pogodbe.

V Ljubljani, _____

Prodajalec:

Kupec:

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

Sašo Rink
direktor

Prejemnik kupnine:

ZAVAROVALNICA TRIGLAV d.d.

V KOLIKOR JE UPRAVIČENEC MOŠKEGA SPOLA ALI UPRAVIČENKA NASTOPATA KOT PAR, SE USTREZNO POPRAVI NAVEDBE, KI SE V TEM OSNUTKU NANAŠAJO NA PRODAJALCA /IMETNIKA / UPRAVIČENCA / ...

ZA POTREBE PRIPRAVE TEGA OSNUTKA SE JE UPORABIL PRIMER, KO SI UPRAVIČENEC IZBERE ZAVAROVANJE **BREZ ZAJAMČENEGA 10 LETNEGA IZPLAČEVANJA MESEČNE RENTE**. V KOLIKOR SI UPRAVIČENEC / UPRAVIČENKA / UPRAVIČENKA IZBERE / IZBERETA ZAVAROVANJE Z ZAJAMČENIM 10 LETNIM IZPLAČEVANJEM MESEČNE RENTE SE USTREZNO PRILAGODI DOLOČILA POGODBE.

V KOLIKOR SE BO PRODJALEC / IMETNIK / UPRAVIČENEC ODLOČI, DA BO KOT ZAVAROVALNO PREMIJO VPLAČAL MANJŠI ZNESEK KOT ZNAŠA CELOTNA KUPNINA, ZMANJŠANA ZA PLAČAN DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN, SE TEMU USTREZNO PRILAGODIJO VSA DOLOČILA PRODAJNE POGODBE, V KATERIH SE UREJA PLAČILA.

VSEBINA OSNUTKA POGODBE SE PRILAGODI KONKRETNEMU PRIMERU.