

# 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 zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine (posameznega dela stavbe) – \_\_\_\_\_ stanovanja št. \_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> s shrambo št. -- v kleti v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> 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 premičnine, 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 dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, ki ga je kupec objavil dne --.-.2017.

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 --.--.2017 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 \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> s shrambo št. -- v kleti v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> 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 \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> s shrambo št. -- v kleti v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> 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 --.--2017 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 zemljiškoknjižnega 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 zemljiškoknjižne vpise na podlagi te pogodbe se zavezuje predlagati kupec, za kar je tudi s to pogodbo pooblaščen s strani prodajalca.

#### **REŠEVANJE SPOROV**

#### **17. člen**

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

#### **KONČNE DOLOČBE**

#### **18. člen**

Rentna pogodba za doživljenjsko mesečno rento št. \_\_\_\_\_ z dne --.--.2017 je kot Priloga 1 sestavni del te prodajne pogodbe.

#### **19. člen**

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

## 20. člen

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

## 21. člen

Pogodba je napisana v petih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka vsaka po en izvod, en izvod pogodbe je namenjen pristojnemu davčnemu uradu, en izvod pogodbe pa je namenjen zemljiškknjižni 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 UPRAVIČENCA 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 / UPRAVIČENCA 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.