

....., ....., **Ljubljana**

**EMŠO** ....., **davčna št.** .....

**(v nadaljevanju: večinski solastnik)**

**in**

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Sašo Rink;**  
**matična številka: 1719572000, davčna številka: 41717031**

**(v nadaljevanju: manjšinski solastnik)**

v skladu z **Javnim razpisom za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju: javni razpis)**, na podlagi prodajne pogodbe, sklenjene dne ..... med prodajalcem ..... in kupcema ..... in JSS MOL, določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPdVE, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-1O, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23- ZIUOPZP in 131/23 - ZORZFS; v nadaljevanju: SZ-1), Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS št. 87/02, 91/13, 23/20 in 78/23 - ZUNPEOVE) in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18), sklepata naslednjo

## **POGODBO O UPORABI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA**

### **Uvodne ugotovitve**

#### **1. člen**

S to pogodbo bosta pogodbeni stranki uredili medsebojna razmerja glede posesti, rabe in uživanja nepremičnine – stanovanja, katerega solastnika sta v trenutku sklenitve te pogodbe v razmerju idealnih solastniških deležev 6/10 in 4/10, s ciljem:

- prehodne ureditve stanovanjskih razmer večinskega solastnika na način, po katerem večinski solastnik stanovanje uporablja v celoti, manjšinski solastnik pa v zameno za prepustitev uporabe svojega solastniškega deleža prejema nadomestilo za uporabo;
- zavarovanja interesov manjšinskega solastnika z omejevanjem načina uporabe stanovanja, posegov v stanovanje in obremenjevanja stanovanja;
- trajne ureditve stanovanjskih razmer večinskega solastnika s tem, da postane izključni lastnik stanovanja s postopnim odkupom solastniškega deleža manjšinskega solastnika.

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe uporaba solastniškega deleža 4/10 stanovanja št. .. v skupni izmeri ... m<sup>2</sup>, ki se nahaja v .... nadstropju večstanovanjske stavbe v Ljubljani, ..... (ulica, hišna številka), z ID št. .... Stanovanje se sestoji iz ..... (navedba prostorov), stanovanju pa pripada tudi ..... (navedba pomožnega prostora), ki je označen/a s št. ....;

- da sta pridobila solastninsko pravico, in sicer večinski solastnik do 6/10, manjšinski solastnik pa do 4/10, na stanovanju, opisanem v prejšnji alineji, na podlagi prodajne pogodbe, ki so jo dne ..... sklenili ..... kot prodajalec in ..... ter JSS MOL kot kupca;
- da iz navedene prodajne pogodbe izhajajo obveznosti sklenitve te pogodbe.

## Uporaba stanovanja, ki je predmet pogodbe

### 2. člen

Neposredni posestnik stanovanja v celoti je večinski solastnik. Manjšinski solastnik ohrani posredno posest na svojem solastniškem deležu preko večinskega solastnika. Stanovanje uporablja v celoti večinski solastnik za zadovoljevanje lastnih stanovanjskih potreb in potreb svoje družine.

### 3. člen

Manjšinski solastnik stanovanja ne bo uporabljal in večinskega solastnika ne bo motil v njegovi izključni uporabi stanovanja razen občasnih, predhodno najavljenih pregledov zaradi vzdrževanja in preverbe načina uporabe stanovanja, za kar je večinski solastnik dolžan manjšinskemu solastniku dvakrat letno na zahtevo manjšinskega lastnika omogočiti vstop v stanovanje.

### 4. člen

Poleg večinskega lastnika smejo stanovanje uporabljati še naslednje osebe:

|     |         |       |
|-----|---------|-------|
| IME | PRIIMEK | EMŠO: |
| IME | PRIIMEK | EMŠO: |
| IME | PRIIMEK | EMŠO: |
| IME | PRIIMEK | EMŠO: |
| IME | PRIIMEK | EMŠO: |

Druge osebe stanovanja ne smejo uporabljati brez pisnega soglasja manjšinskega solastnika, kar pogodbeni stranki izrecno določita z aneksom k pogodbi. Manjšinski solastnik je na zahtevo večinskega solastnika aneks dolžan skleniti le v primeru, da je to oseba, katero je večinski solastnik dolžan preživljati po zakonu.

### 5. člen

Večinski solastnik kot edini dejanski uporabnik v celoti nosi vse stroške in dajatve, ki izhajajo iz stanovanja, vključno z davki, nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča in sredstvi za oblikovanje obveznega rezervnega sklada. Večinski solastnik je s to pogodbo pooblaščen, da v vseh zadevah, ki se nanašajo na vzdrževanje stanovanja in v odnosih z upravnikom večstanovanjske stavbe, v kateri se nahaja stanovanje, zastopa tudi solastniški delež JSS MOL.

### 6. člen

Večinski solastnik se zaveže s stanovanjem ravnati kor dober gospodar.

Večinski solastnik bo stanovanje vzdrževal tako, da bo redno opravljal vsa investicijsko-vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje stanovanjskih pogojev.

Večinski solastnik je dolžan stanovanjsko enoto zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim uničenja za stvarno vrednost in zavarovanje obnavljati vse do popolnega odplačila solastniškega

deleža manjšinskega solastnika ter zavarovalno polico vinkulirati v korist manjšinskega solastnika v višini solastniškega deleža.

#### 7. člen

Večinski solastnik ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v stanovanju brez predhodnega pisnega soglasja manjšinskega solastnika. To soglasje je hkrati tudi pooblastilo manjšinskega solastnika, da sme večinski solastnik zaprositi za izdajo potrebnega upravnega dovoljenja.

### **Nadomestilo za uporabo solastniškega deleža**

#### 8. člen

Večinski solastnik v zameno za pravico uporabe solastniškega deleža manjšinskega solastnika plačuje manjšinskemu solastniku mesečno nadomestilo, primerljivo z višino neprofitne najemnine.

#### 9. člen

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da znaša mesečno nadomestilo za solastniški delež, ki je predmet te pogodbe, ..... EUR.

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da se višina mesečnega nadomestila za solastniški delež, ki je predmet te pogodbe, izračuna po naslednjem postopku:

vrednost stanovanja  $\times$  letna stopnja 3,17 % (stanovanja, mlajša od 60 let) oziroma 2,47 % (stanovanja, starejša od 60 let) / 12.

Vrednost stanovanja se skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, 69/05, 75/05 – popr.) iz 116. člena SZ-1 izračuna po enačbi:

število točk  $\times$  vsakokratna vrednost točke za določitev vrednosti stanovanja  $\times$  uporabna površina  $\times$  vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)  $\times$  vpliv lokacije stanovanja. Trenutno veljavna vrednost točke znaša 3,50 EUR. Za točkovanje se uporablja obrazec Zapisnik o točkovanju stanovanja.

Iz Zapisnika o točkovanju stanovanja predmetnega stanovanja z dne ... izhaja, da znaša površina ... m<sup>2</sup>, vpliv velikosti stanovanja ... in število točk .... Po zgoraj navedeni formuli znaša vrednost predmetnega stanovanja ... EUR. Višina mesečnega nadomestila za uporabo 4/10 solastniškega deleža pa znaša ... EUR.

Večinski solastnik je dolžan plačati nadomestilo do datuma zapadlosti, navedenega na računu. Za nepravočasna plačila manjšinski solastnik obračuna zakonite zamudne obresti od datuma zapadlosti do dneva plačila.

Ker ob sklenitvi te pogodbe predmetno stanovanje še ni bilo točkovano, se točen znesek nadomestila ugotovi po točkovanju in se naknadno poračuna za obdobje od prevzema stanovanja v posest do ugotovitve višine nadomestila.

Višina nadomestila se spremeni skladno s spremembo zakonodaje, ki je podlaga za izračun neprofitne najemnine.

#### 10. člen

Večinski solastnik plačuje nadomestilo za uporabo solastniškega deleža na podlagi računa, katerega mu izstavi manjšinski solastnik ali njegov pooblaščenec.

O morebitni spremembi višine nadomestila bo manjšinski solastnik obveščen z računom.

Če stanovanje ni v posesti večinskega solastnika ves mesec, se nadomestilo za uporabo solastniškega deleža zaračuna za dneve, ko je stanovanje v posesti večinskega solastnika, in sicer od dne prevzema stanovanja od prodajalca do dokončnega odkupa stanovanja s strani večinskega ali manjšinskega solastnika.

### **Veljavnost pogodbe**

#### 11. člen

Ta pogodba se sklepa za določen čas 15 let. Pogodba začne veljati z dnem primopredaje stanovanja.

Pogodba predčasno preneha veljati v naslednjih primerih:

- če katerakoli pogodbeni stranka pridobi izključno lastninsko pravico na stanovanju;
- če manjšinski solastnik pogodbo odpove iz krivdnih razlogov, navedenih v tej pogodbi.

#### 12. člen

Manjšinski solastnik lahko odpove to pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če večinski solastnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;
2. če večinski solastnik opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem manjšinskega solastnika;
3. če večinski solastnik ne vzdržuje stanovanja v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb;
4. če večinski solastnik ne plača nadomestila za uporabo solastniškega deleža v 60 dneh od prejema računa;
5. če večinski solastnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
6. če večinski solastnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja manjšinskega solastnika, razen v primerih, kadar manjšinski solastnik ne more odreči soglasja za posege v skladu s to pogodbo in zakonom;
7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg večinskega solastnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v tej pogodbi, in če večinski solastnik za to ni pridobil soglasja manjšinskega solastnika;
8. če večinski solastnik odda predmetno stanovanje v podnajem brez soglasja manjšinskega solastnika;
9. če večinski solastnik ne dopusti vstopa v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja ali da se opravijo dela za izboljšanje stanovanja in dela za zmanjšanje porabe energije in vode.

Če pridobi večinski solastnik ali njegov zakonec oz. oseba, s katero živi večinski solastnik v zunajzakonski skupnosti v času trajanja te pogodbe v last primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, je večinski solastnik o tem dolžan obvestiti manjšinskega solastnika v roku 8 dni od nastopa tega dejstva zaradi dogovora o predčasnem odkupu še preostalega solastniškega deleža v skladu z 11. členom prodajne pogodbe z dne ..... in pridobitvi izključne lastninske pravice na predmetnem stanovanju.

Če večinski solastnik ne postopa v skladu z navedenim v prejšnjem stavku, sme manjšinski solastnik to pogodbo odpovedati in takoj uveljaviti odkupno pravico, dogovorjeno v 12. členu navedene prodajne pogodbe.

### 13. člen

Po prenehanju veljavnosti te pogodbe na podlagi odpovedi iz krivdnih razlogov sme manjšinski solastnik odkupiti solastniški delež večinskega solastnika na podlagi odkupne pravice, ustanovljene v 12. členu prodajne pogodbe z dne ....., pri čemer se vrednost solastniškega deleža določi na način, dogovorjen v 13. členu navedene prodajne pogodbe.

### 14. člen

V primeru smrti večinskega solastnika se pogodbeno razmerje nadaljuje z uporabniki stanovanja, navedenimi v tej pogodbi, kot skupnostjo dedičev, do pravnomočnega sklepa o dedovanju. Zahtevo za sklenitev aneksa k tej pogodbi zaradi nastopa smrti večinskega solastnika so dolžni uporabniki stanovanja podati najkasneje v roku 60 dneh po smrti, pravnomočni sklep o dedovanju pa so dolžni posredovati manjšinskemu solastniku v roku 8 dni od dneva prejema. S pravnomočnim sklepom o dedovanju so ugotovljeni dediči večinskega solastnika, zato bo manjšinski solastnik v roku 30 dni od dneva prejema pravnomočnega sklepa o dedovanju pozval dediče in uporabnike stanovanja (če bi bile to različne osebe) na novo ureditev pogodbenih razmerij.

### 15. člen

Izjemoma se lahko pogodba o uporabi solastniškega deleža podaljša na predlog večinskega solastnika.

Ob presoji, ali bo podaljšanje odobril, manjšinski solastnik upošteva predvsem naslednje:

- višino preostalega solastniškega deleža, ki je večinskemu solastniku še ostal za odkup;
- verjetnost, da bo večinski solastnik zmožni zbrati sredstva za odkup;
- rok, v katerem je večinski solastnik sposoben zbrati sredstva za nakup;
- kvaliteto gospodarjenja s stanovanjem, ki jo je v predhodnem obdobju izkazal večinski solastnik.

V primeru podaljšanja pogodbe o uporabi solastniškega deleža se višina nadomestila poveča za 25 % v 9. členu dogovorjenega nadomestila.

### 16. člen

Če manjšinski solastnik uveljavi odkupno pravico in s tem postane izključni lastnik stanovanja, so se uporabniki stanovanja dolžni izseliti iz stanovanja in ga izročiti v posest lastniku v roku 30 dni od dneva uveljavitve odkupne pravice oz. v roku 30 dni od dneva, ko jih manjšinski solastnik pozove na izpraznitev in izročitev stanovanja v posest.

Izročitev se opravi tako, da se stanovanje zapisniško preda izpraznjeno in prebeljeno, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je večinski solastnik opravil v soglasju z manjšinskim solastnikom.

## **Varstvo osebnih podatkov**

### 17. člen

Osebnih podatki večinskega solastnika, ki jih je manjšinski solastnik pridobil za namen ugotavljanja upravičenosti do sodelovanja v projektu delnega lastništva kot javno zasebnega partnerstva in za namen sklenitve te pogodbe, bodo obdelani in v hrambi skladno z zakonom s področja varstva osebnih podatkov.

## **Končne določbe**

18. člen

Vse spremembe in dopolnitve k tej pogodbi se sklepajo pisno z dodatkom k tej pogodbi.

19. člen

Vsa obvestila, opomine in druga pisanja sta pogodbeni stranki druga drugi dolžni pošiljati s priporočeno pošto v skladu določbami zakona, ki ureja poštne storitve.

V primeru, da se pošta v skladu z zakonskimi določbami, ki urejajo priporočeno pošiljanje, vrne pošiljatelju, ker naslovnik pošte ni prevzel, se šteje za vročeno z dnem, s katerim je potekel rok, v katerem bi moral naslovnik pošto prevzeti.

20. člen

Pogodbeni stranki bosta vse morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno, sicer se za reševanje dogovori stvarna pristojnost sodišča v Ljubljani.

21. člen

Pogodba je napisana v dveh enakih izvodih, ki oba veljata kot izvornik, od katerih prejme večinski solastnik en izvod in manjšinski solastnik en izvod.

Številka pogodbe: ...../2024

Datum:  
MANJŠINSKI SOLASTNIK

JSS MOL  
Direktor  
Sašo Rink

Datum:  
VEČINSKI SOLASTNIK

.....