

Stanovaljski sklad RS dne 17.05.2017 objavlja

## JAVNI RAZPIS ZA PRODAJO 64 STANOVANJ IN 18 VRSTNIH HIŠ V LJUBLJANI V SOSESKI ZELENIM GAJ NA BRDU

Stanovaljski sklad RS (v nadaljevanju: Sklad) kot investitor in prodajalec (v nadaljevanju: prodajalec) prodaja stanovanja in vrstne hiše po pogojih tega razpisa na lokaciji Ljubljana v soseski Zeleni gaj na Brdu, in sicer 52 stanovanj na območju F3, 12 stanovanj na območju F6.1 in 18 vrstnih hiš na območju F6.2 (v nadaljevanju: stanovanja).

### 1 SEZNAM STANOVANJ IN SPLOŠNI POGOJI PRODAJE

Seznam stanovanj s ceno za posamezno stanovanje z vključenim/i parkirnim/i mestom/i, oznako glede morebitnega monitoringa potekajočega v nepremičnini ter Splošni pogoji prodaje v obliki in vsebini, kot jih zahteva ZVKSES (v nadaljevanju: splošni pogoji prodaje) za razpisano lokacijo, so kot ponudba oziroma oglaševanje javno objavljeni na spletni strani [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si). Zainteresirani si celotno razpisno dokumentacijo lahko ogledajo tudi na sedežu Sklada v Ljubljani na Poljanski cesti 31.

### 2 POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI KUPCI IN PREDNOSTNE KATEGORIJE KUPCEV

#### 2.1 Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati kupci

(1) Kupci oziroma kupovalke stanovanj (v nadaljevanju: kupci) so lahko fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali državljani držav članic Evropske unije z dovoljenjem za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.

(2) Kupci stanovanj po tem razpisu v rednem razpisnem roku ne morejo biti tisti, ki so že bili izbrani na preteklih razpisih in s katerimi je Sklad v preteklosti že sklenil prodajno pogodbo, pa je od nje odstopil, ter tiste osebe, ki so oddale prijave na razpisih in pozivih Sklada in je bilo ugotovljeno, da so ob oddaji prijave ali v postopku obravnave podale neresnične izjave ali podatke in dostavile ali se sklicevale na neverodostojne listine ter poskušale večkratno uveljavljati svoj status.

(3) Kupci stanovanj, ki so oddali prijave na predhodnih razpisih za prodajo stanovanj s strani Sklada, pa v njih niso bili izbrani ali so od izbire (ne pa že od sklenjene prodajne pogodbe) odstopili, se na ta razpis lahko ponovno prijavijo za nakup stanovanja, pri čemer se nevrnjeni znesek, vplačan ob prijavi, varščina oziroma ara iz predmetnih primerov, katero je skladno z določbami razpisa obdržal Sklad, pri prijavi na ta razpis ne upošteva kot vplačilo zneska za prijavo oziroma ara.

#### 2.2 Prednostne kategorije kupcev

(1) Izbor kupcev stanovanj bo potekal po posebnem protokolu izbora kupcev s pomočjo posebnega računalniškega programa. Protokol izbora kupcev stanovanj in Prioritetni vrstni red prosilcev za nakup stanovanj sta predstavljena na spletni strani Sklada. Za primer večjega interesa za nakup stanovanj so za potrebe tega razpisa določene sledeče prednostne kategorije:

- a) **Mlade družine** - med njimi imajo prednost mlade družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok štejejo enako. Za mlado družino po tem razpisu se šteje družina, v kateri vsaj en otrok v času prijave še ni šoloobvezen. Enako velja za enostarševske družine, ki morajo izrecno navesti, da se statusno opredeljujejo kot take. Za otroka, ki še ni šoloobvezen, se šteje otrok, rojen po vključno 01.01.2012. Še ne rojenega otroka po slovenski zakonodaji in tem razpisu ni mogoče uveljavljati oziroma navajati kot člana mlade družine, saj to pravico otrok prejme šele z rojstvom.



Znotraj prednostne kategorije mlade družine imajo prednost tisti prosilci, ki ustrezno izkažejo, da prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega. Kot dokazilo morajo prosilci k prijavi priložiti Izjavo polnoletnega prosilca in drugih polnoletnih članov mlade družine, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma, da nimajo zadovoljivo rešenega tega vprašanja. Izjava mora biti nepogojna in je podana pod kazensko in odškodninsko odgovornostjo. Vsak podpis na izjavi mora biti overjen na upravni enoti ali pri notarju. Izjava je sestavni del razpisne dokumentacije. Kot ustrezne bodo štejele le izjave na predpisanem obrazcu, ki jo prosilec z overjenimi podpisi v originalu priloži k prijavi. Izjave, ki za izbor v rednem roku ne bodo prispele na Sklad do 18.08.2017, ne bodo upoštevane. V primeru, da je prijava vložena s prednostjo izkazovanja prvega reševanja stanovanjskega vprašanja, prosilec ne more kandidirati za stanovanje s kvadraturu manjšo od stanovanja (nepremičnine), katere lastnik je v času prijave. Po tem razpisu se šteje, da prosilci nimajo zadovoljivo rešenega stanovanjskega vprašanja v kolikor so sami ali družinski člani lastniki stanovanja (nepremičnine oziroma več nepremičnin, pri čemer se kvadrature vseh posameznih nepremičnin, tudi nepremičnin, kjer ima prosilec zgolj solastniški delež, seštevajo), ki pa ne presega navedenih velikosti: za 2-člansko gospodinjstvo do 45 m<sup>2</sup>, za 3-člansko gospodinjstvo do 55 m<sup>2</sup>, za 4-člansko gospodinjstvo do 65 m<sup>2</sup>, za 5-člansko gospodinjstvo do 75 m<sup>2</sup>. Za vsakega nadaljnega člana mlade družine se površina stanovanja poveča za 10 m<sup>2</sup>. Kot dokazilo o ne rešenem stanovanjskem vprašanju mora prosilec v prijavi navesti podatke o morebitnem dejanskem (še zemljiškoknjižno neurejenem) ali zemljiškoknjižno urejenem lastništvu nepremičnin za prosilca in morebitne polnoletne člane mlade družine z izjavo, da drugih nepremičnin kot dejanski ali zemljiškoknjižni lastniki ne posedujejo oziroma jih niso kadarkoli trajno odsvojili po dnevu objave tega razpisa, to je 17.05.2017.

- b) **Družine z osnovnošolskim otrokom** – med njimi imajo prednost družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok štejejo enako. Za družino z osnovnošolskim otrokom se po tem razpisu šteje družina z vsaj enim osnovnošolskim otrokom. Enako velja za enostarševske družine, ki morajo izrecno navesti, da se statusno opredeljujejo kot take. Za osnovnošolskega otroka se šteje otrok, ki je rojen po vključno 01.01.2002.
- c) **Družine** – med njimi imajo prednost družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok štejejo enako. Za družino se po tem razpisu šteje družina z vsaj enim otrokom, ki ga je dolžna družina preživljati. Šteje se, da so starši dolžni preživljati svoje otroke do polnoletnosti oziroma, če se otrok redno šola, kot to šteje tudi vpis na izredni študij, do dopolnjenega 26. leta starosti. Za polnoletno osebo se šteje oseba, rojena do vključno 31.12.1998. Za osebo staro do 26 let se šteje oseba rojena po vključno 01.01.1991. Enostarševske družine morajo izrecno navesti, da se statusno opredeljujejo kot take.
- d) **Funkcionalno ovirane osebe** – funkcionalno ovirane osebe so osebe, ki imajo potrdilo zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo in slepe osebe (izvid zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo ali odločba ZPIZ, iz katere je razvidna najmanj 70 % zmanjšana zmožnost premikanja; izvid »Očesno stanje« o razvrstitvi slepe osebe v 3., 4. ali 5. stopnjo slepote).
- e) **Mlade osebe** – za mlado osebo se šteje, če je prosilec star do 29 let. Za osebe, stare do 29 let, štejejo vsi, ki so rojeni po vključno 01.01.1988 oziroma do 35 let, če ima status mladega raziskovalca ali asistenta stažista za doseganje doktorata znanosti (ustrezna pogodba z Ministrstvom za šolstvo in šport, Ministrstvom za visoko šolstvo, znanost in tehnologijo oz. visokošolskim zavodom). Za osebo staro do 35 let se šteje oseba rojena po vključno 01.01.1982.
- f) **Ostali.**

(2) Prednostna kategorija kupcev za nakup le tistih stanovanj, ki imajo poleg šifre stanovanja še oznako FOO in zagotavljajo tudi funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop, vstop in uporabo stanovanja ter skupnih prostorov, namenjenih temu stanovanju, so ne glede na vrsto družine oziroma starost funkcionalno ovirane osebe (prosilec ali njegov ožji družinski član) in število otrok, funkcionalno ovirane osebe. Med funkcionalno oviranimi osebami so prednostne kategorije določene po enakem principu. Za funkcionalno ovirane osebe po tem razpisu se štejejo trajni uporabniki invalidskega vozička ali drugih tehničnih pripomočkov, neizogibno potrebnih za hojo in slepe osebe. V primerih, ko prosilci izpolnjujejo pogoje za uvrstitev v prednostne kategorije iz tega odstavka, imajo prednost pred prosilci iz prednostnih kategorij.



(3) Nadalje so prednostna kategorija po pogojih tega razpisa še prosilci, ki so redno varčevali oziroma redno varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Za varčevalca šteje oseba, ki je sklenila pogodbo o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi ali oseba, na katero je varčevalec skladno s pogodbo prenesel pravice iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme z dodatkom k pogodbi, katerega kopijo prosilec priloži k prijavi.

(4) Prosilec lahko v vlogi uveljavlja tudi otroka, ki mu sicer ni dodeljen v varstvo in vzgojo, če izkaže, da zanj redno plačuje preživnino in da je skladno z odločitvijo sodišča, sporazumnim dogovorom z drugim staršem otroka ali z upravno odločitvijo določeno, da bo otrok občasno bival tudi pri njemu. Vlogi mora priložiti tudi overjeno izjavo drugega starša, da se z uveljavljanjem otroka strinja in da sam, v primeru prijave na ta ali druge razpise Sklada, ne bo kadarkoli uveljavljal tega otroka kot vzdrževanega družinskega člana.

### 3 NAČIN PRODAJE

(1) Prosilci lahko v prijavi izrazijo interes za eno ali več (večje število nedvoumno določenih) stanovanj, pri čemer je le ena izbira prednostna, vse morebitne dodatne izbire pa so med seboj enakovredne. Po 18.08.2017 poprava morebitnih pomot v prijavi ne bo mogoča (npr. napačna navedba števil izbranih stanovanj) ne glede na razloge za pomoto in ne glede na posledice, ki nastanejo za prijavitelja zaradi predmetne pomote.

(2) Nakup po tem razpisu je v rednem roku omejen na eno stanovanje na kupca oziroma na družino oziroma njene družinske člane, če je prosilec uveljavljal prednost družine, četudi v povezavi s statusom funkcionalno ovirane osebe. Tako lahko vsak prosilec odda samo eno prijavo, s katero pa lahko izrazi interes za eno ali več stanovanj. V primeru uveljavljanja prednosti družine lahko prijavo za nakup odda le eden od staršev oziroma partnerjev. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane prijave takoj izločene. Oseba, ki je navedena v podani prijavi (tudi kot družinski član), ne more podati na isti razpis samostojne prijave ali sodelovati v prijavi druge osebe. V nadaljnji prodaji ta omejitev ne velja, vendar pa ta oseba oziroma kupec, ki je že kupil stanovanje po tem razpisu, v nadaljnjih prijavah ne more več uveljavljati prednostnih kategorij tega razpisa.

(3) Izbrani kupci s prodajalcem po zaključenem postopku izbora sklenejo prodajno pogodbo, s katero kupujejo predmet pogodbe – stanovanje s shrambo in parkirnim/a prostorom/a s tehničnimi lastnostmi glede izvedbe del in glede vgrajene opreme in naprav, kot so določene v splošnih pogojih prodaje, pri čemer so s strani prodajalca dopustne morebitne spremembe, ki izhajajo iz naslova upravnih postopkov in zakonodajnih določb, nastalih po objavi tega razpisa. Sklad izjavlja, da ne nosi nobenih škodnih odgovornosti, v kolikor po podpisu prodajne pogodbe in pred izročitvijo stanovanja kupci naročijo notranjo opremo, katere montaža zaradi prej navedenih sprememb posledično ne bo mogoča ali bo ovirana.

(4) Izbrani kupci pred podpisom prodajne pogodbe in pred izročitvijo stanovanj od prodajalca ne morejo zahtevati nikakršnih sprememb ali se neposredno z drugimi tretjimi osebami dogovarjati za spremembe (tudi opustitve ali vračila materiala niso dopustni). V primeru, da kupi stanovanje, ki ima poleg šifre stanovanja in parkirnega mesta navedeno še oznako FOO, funkcionalno neovirana oseba, Sklad ne izvede nobene prilagoditve ali spremembe predmeta pogodbe. V primeru, da kupi stanovanje, ki nima poleg šifre stanovanja in parkirnega mesta navedeno še oznako FOO, funkcionalno ovirana oseba, Sklad ne izvede nobene prilagoditve ali spremembe predmeta pogodbe.

(5) Prosilcem in kupcem je vse do izročitve predmeta pogodbe prepovedan nepooblaščen dostop na gradbišče. Sklad bo prosilcem omogočil ogled posameznih stanovanj predvidoma meseca junija, pri čemer bodo stanovanja, točni termini in način prijave za ogled objavljeni na spletni strani [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si) v mesecu maju. Sklad bo vsem kupcem skladno z določili ZVKSES v roku omogočil ogled predmeta pogodbe pred izročitvijo, vse nepooblaščenosti na gradbišče pa bo prijavil ustreznim organom.

(6) Prosilci so dolžni, pod izrecnim opozorilom na kazensko in odškodninsko odgovornost, v prijavi na razpis navesti resnične in ažurne podatke. Prodajalec si pridržuje pravico, da od izbora kupca oziroma že od sklenjene prodajne pogodbe odstopi, v kolikor ugotovi, da so bili podatki neresnični oziroma da kupec ob podaji prijave ni izpolnjeval pogojev za uvrstitev v prednostno kategorijo, ki jo je uveljavljal oziroma na osnovi katere je bil izbran za kupca. V tem primeru ima prodajalec pravico zahtevati povračilo škode, nastale zaradi razveze ali ničnosti pogodbe. Prav tako prodajalec poudarja, da je napredovanje v višje prednostne kategorije, ki bi ga prosilec uveljavljal na podlagi novih ali dodatnih dokazil podanih prodajalcu ter kakršnih koli statusnih sprememb, po zaključku vsakokratnega roka za oddajo prijav izključeno (npr. rojstvo dodatnega otroka, kasneje nastala invalidnost in podobno).



(7) V primeru, da je prodajna pogodba že sklenjena, prodajalec pa od prodajne pogodbe iz razlogov, navedenih v predhodnem odstavku, odstopi, je prodajalec upravičen od vplačane kupnine zadržati aro ter vse morebitne stroške, preostali del že vplačane kupnine pa brezobrestno vrniti kupcu.

(8) Stanovanja, za katera so bili kupci izbrani po tem razpisu oziroma za katera so bile sklenjene prodajne pogodbe, ni mogoče zamenjati za druga stanovanja iz tega ali drugih razpisov za prodajo stanovanj, prodanih s strani prodajalca. Prav tako jih do izročitve, navedene v prodajni pogodbi, ni mogoče nadalje deliti v manjša stanovanja ali združevati v večja stanovanja. Prav tako ni mogoča zamenjava parkirnih mest ali shramb.

(9) Poleg zgoraj navedenih posebnih pogojev in omejitev, veljajo za kupce tudi splošni pogoji prodaje, ki opredeljujejo posebnosti prodaje stanovanj in so objavljeni na spletni strani prodajalca [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si) v skladu z določbami 1. poglavja tega razpisa.

#### 4 NATEČAJNI POSTOPEK

(1) Z dnem javne objave celotne razpisne dokumentacije, kot je določeno v 1. poglavju tega razpisa, se šteje, da prodajalec oglašuje oziroma, da je podal ponudbo za prodajo stanovanj po tem razpisu. Prodaja stanovanj se prične 17.05.2017. Za pisni poziv po tem razpisu šteje poziv Sklada poslan z navadno in/ali elektronsko pošto ali s faksimilnim sporočilom.

(2) Prosilci, ki želijo kupiti stanovanje v rednem razpisnem roku po pogojih tega razpisa, morajo oddati elektronsko ali pisno prijavo od 12.06.2017 do vključno 03.08.2017. Oddaja elektronske prijave je omogočena na spletni strani Sklada. Pisno prijavo na razpis si lahko prosilci natisnejo na spletni strani ali brezplačno dobijo na sedežu Sklada in jo lahko oddajo s priporočeno pošiljko na naslov: Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, z oznako »Prijava - Razpis«. Če je prijava poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje prijave, medtem ko mora prijava, oddana z navadno pošto, na Sklad prispeti najpozneje do 03.08.2017. Prijave, ki ne bodo oddane na zgoraj navedenem obrazcu, ne bodo upoštevane.

(3) Vsak prosilec lahko v rednem roku odda samo eno prijavo, s katero izrazi interes za eno ali več stanovanj po tem razpisu (večje število nedvoumno določenih stanovanj). V primeru uveljavljanja prednosti (katerekoli) družine, lahko prijavo odda le eden od staršev oz. partnerjev.

(4) Prosilci morajo v času od 12.06.2017 do izteka rednega roka za prijavo, torej najkasneje do vključno 03.08.2017, kot dokazilo za resnost ponudbe vplačati znesek v višini 1.000,00 EUR na transakcijski račun prodajalca št. 01100-6270960211 z oznako/sklicem: 007198 in natančno razvidnim vpisom namena plačila, iz katerega sta razvidna ime in priimek prvega prosilca. Prijave prosilcev, ki v navedenem roku ne bodo vplačali zneska v navedeni višini, ne bodo upoštevane. Vplačani znesek se izbranemu kupcu všteje kot del are, neizbranim prosilcem pa se vplačani znesek vrne najkasneje do 30.08.2017.

(5) Prodajalec bo vsakemu prijavljenemu prosilcu, predvidoma najkasneje v roku 15 delovnih dni po prejemu njegove prijave, poslal obvestilo o prejeti prijavi in zahtevo za preveritev podatkov in morebitno dopolnitev prijave. Šteje se, da so bile pravilne, popolne in v rednem roku za prvi izbor oddane in s strani Sklada obravnavane tiste prijave, ki jih je Sklad za potrebe izbora obdelal do dne zaprtja podatkovne baze prijav, ki bo 23.08.2017 ob 15:00 uri. Izbor kupcev bo potekal predvidoma dne 24.08.2017. Naknadno izkazovanje pravilne oddaje prijav s strani prosilcev po zaprtju baze zaradi pravilnosti izvedbe postopka izbora in dokončnosti rezultatov izbora ni mogoče.

(6) Izbor kupcev rednega dela razpisnega roka bo potekal predvidoma v četrtek, 24.08.2017 od 9. ure dalje, v prisotnosti notarja pred petčlansko komisijo, naključno izbrano med zainteresiranimi prosilci za sodelovanje v tej komisiji. Sklad izjavlja, da bodo rezultati izbora kupcev stanovanj dokumentirani in dokončni ter da njihovo naknadno spreminjanje ni mogoče.

(7) Dokončnost rezultatov izbora kupcev velja tudi, ko posamezni prosilci, katerih prijava ni bila popolna ali pa je bilo potrebno preverjanje posameznih podatkov iz nje, pa ugotovljeni postopek dopolnitve oziroma preverjanja s strani Sklada, skladno z določbami razpisa in sklepi, sprejetimi za izvedbo predmetnega razpisa, in ustaljenim načinom izvajanja javnih razpisov Sklada na tem področju, ni bil zaključen do dne zaprtja baze s podatki za potrebe izbora kupcev ter če prosilci niso prejeli dopisa Sklada o uvrstitvi v prioritetni razred oziroma se njihov, v postopku izbora uporabljeni prioritetni razred, razlikuje od prioritetnega razreda, ki so ga prejeli v obvestilu.



(8) Prodajalec bo vsem prijavljenim prosilcem poslal obvestila o izboru predvidoma najkasneje do 30.08.2017. Obvestilo o izboru ne šteje za sklenjeno predpogodbo o nakupu nepremičnine. Prodajalec bo izbranim kupcem vsaj dan pred podpisom pogodbe omogočili ogled dodeljenega stanovanja. Ogled bo kupcem omogočil vstop v stanovanje, ki so si ga izbrali, da si bodo lahko ustvarili vtis o stanovanju, njegovi legi ter pogledih navzven. Ogled ne bo predstavljal nadomestila za predogled stanovanja in kasnejšo predajo le-tega, ki ostajata določena s Splošnimi pogoji prodaje. Izvedba ogleda je dodatna možnost za kupce, ki jo bodo lahko izkoristili opcijsko v dodeljenem terminu pred podpisom prodajne pogodbe. O točnem datumu in terminu ogleda bodo vsi kupci obveščeni s pisnim vabilom. V primeru, da kupec po opravljenem izboru ter pred sklenitvijo prodajne pogodbe pisno sporoči prodajalcu, da od nakupa odstopa iz razlogov na njegovi strani oziroma prodajne pogodbe ne bo sklenil v roku, ki ga pisno določi prodajalec oziroma najkasneje v 2 mesecih po opravljenem izboru, Sklad od zneska 1.000 EUR, vplačanega za resnost ponudbe, zadrži 400 EUR, preostanek 600 EUR pa vrne proslcu. Sklad v posameznih primerih lahko zaračuna tudi morebitne dodatne nastale stroške. Stanovanje se vrne v ponudbo skladno z vsakokratnim objavljenim terminskim planom.

(9) Izbrani kupci bodo morali skleniti prodajno pogodbo predvidoma v času od 04.09.2017 do 30.11.2017 na dan, ki jim ga bo določil prodajalec oziroma njegov pooblaščenec. Termin podpisa prodajne pogodbe bo v primeru odsotnosti kupca predhodno skupno usklajen, vendar ne more biti kasneje kot 2 meseca po opravljenem izboru. Ob podpisu prodajne pogodbe mora izbrani kupec plačati prvi obrok kupnine v višini 10% prodajne cene stanovanja. Vplačana ara se všteje v prvi obrok kupnine. Prodajalec izrecno izjavlja, da skladno z določbo 3. odstavka 41. člena Zakona o varstvu potrošnikov (Uradni list RS, št. 98/04 – uradno prečiščeno besedilo, 114/06 – ZUE, 126/07, 86/09, 78/11, 38/14 in 19/15) pogojuje nakup nepremičnine z izročitvijo are.

(10) Ob pisnem soglasju prodajalca bodo poleg izbranega kupca po tem razpisu lahko prodajno pogodbo sklenile le v prijavi navedene osebe, ki spadajo v omejen krog oseb in sicer: le kupčevi sorodniki iz prvega in drugega dednega reda ali zunajzakonski partnerji. Lastništvo stanovanja se v primeru, da je v prijavi navedenih več oseb, enakovredno razdeli. Izbrani kupci lahko podajo vlogo za vpis dodatnega kupca, ki ni bil naveden v prijavi in izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka, najkasneje do 04.09.2017 oziroma za izbrane kupce, ki bodo kupili stanovanja po rednem izboru kupcev najkasneje 14 dni po prejemu obvestila o izboru. V vlogi morajo navesti vse podatke o želenih dodatnih kupcih, ki bi jih tudi sicer navedli v prijavi za nakup stanovanja, ter razloge za naknadni vpis s predlogom lastninskih deležev za vse kupce, pri čemer delež izbranega kupca ne sme biti manjši od polovice. Podatki o dodatnem kupcu morajo biti resnični in točni. Predpogoj za izdajo soglasja prodajalca za vpis dodatnega kupca v prodajno pogodbo je, da se z vpisom osebe, ki ni bila poleg proslca navedena že v prijavi za nakup stanovanja, ne spreminja prednostna kategorija izbranega kupca, kar Sklad preveri po prejemu zaprosila s strani kupca.

(11) Kupec mora 10% prodajne cene, zmanjšano za vplačani znesek za resnost ponudbe, kot ara, ki se všteje v kupnino, poravnati v roku 8 dni po sklenitvi prodajne pogodbe, 90% prodajne cene pa najkasneje 3 dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe. Skladno s 15. členom ZVKSES ima kupec v primeru, če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine in dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, pravico zadržati plačilo po pet odstotkov kupnine. Kupec mora v tem primeru plačati zadržani del kupnine v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so razlog za zadržanje oziroma hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. Sklad bo predvidoma ob podpisu pogodbe zagotovil vpis lastninske pravice na kupca, o čemer bodo kupci obveščeni. Kupcem za plačila v rokih ali pred pogodbenimi roki ne pripadajo obresti. Zamudne obresti za zamujena plačila posameznih obrokov se kupcem obračunajo po določbah Obligacijskega zakonika, po obrestni meri 8 % letno.

(12) Vsem kupcem stanovanj bo v podpis ponujena enaka – vzorčna pogodba, ki je prodajalec tudi na morebitno željo kupca ali kupcev ne bo spreminjal. Kupec lahko od prodajne pogodbe odstopi vse do dneva izročitve stanovanja, ki je predmet prodajne pogodbe. V navedenem primeru prodajalec vplačano ara v višini 10% kupnine zadrži kot odstopnino, ostale že vplačane dele kupnine pa po prejemu pisne izjave o odstopu od pogodbe brezobrestno vrne kupcu. Pogodbena stranka mora izjavo o uresničitvi odstopne pravice poslati drugi pogodbeni stranki na način kot je določen v 6. odstavku 6. člena ZVKSES.

(13) Splošne pogoje prodaje, seznam stanovanj, vzorec prodajne pogodbe in ostalo dokumentacijo si v času uradnih ur zainteresirani lahko ogledajo na sedežu Sklada na Poljanski cesti 31 v Ljubljani in na spletni strani [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si), za informacije pa lahko pokličejo na telefonsko številko (01) 47-10-500.



## 5 NADALJNJA PRODAJA

(1) Stanovanja, ki ne bodo prodana v okviru prvega rednega izbora, ki bo 24.08.2017, bo prodajalec skladno z naknadno objavljenim terminskim planom na spletni strani sproti prodajal po pogojih iz razpisa do prodaje vseh stanovanj. Stanovanja v prodaji bodo objavljena na spletni strani Sklada. Obrazec za prijavo si bodo prosilci lahko natisnili ali prejeli na sedežu Sklada. Prosilci lahko oddajo prijavo na posebnem obrazcu Sklada z elektronsko prijavo ali priporočeno pošiljko. Oddane prijave pred rokom, ki bo določen v terminskem planu, bodo štete za oddane s prvim dnem datuma oddaje, za datum nakazila za resnost ponudbe pa se bo štel prvi dan prijavnega roka. Prijave, ki ne bodo oddane na posebnem obrazcu, ne bodo upoštevane.

(2) Izbor se opravi predvidoma enkrat mesečno na sedežu Sklada in sicer predvidoma zadnji četrtek v mesecu, pri čemer so skupno obravnavane vse prijave, ki so oddane na način, predviden v tem razpisu v tednih pred izborom. Izbor vodi komisija, ki jo imenuje direktor Sklada izmed zaposlenih. O izboru se vodi zapisnik. Terminski plan posameznih izborov bo po opravljenem prvem glavnem izboru objavljen na spletni strani Sklada. Po opravljenem izboru kupcev iz prejšnjega odstavka bo seznam prostih stanovanj osvežen na spletni strani prodajalca naslednji delovni dan, predvidoma do 12.00 ure.

(3) Med prijavljenimi imajo absolutno prednost vsi tisti zainteresirani prosilci, ki bodo oddali prijavo prvi dan prvega naknadnega razpisnega roka in so se že prijavili na razpis v rednem razpisnem roku, pa za nakup stanovanja niso bili izbrani. V primeru večjega števila tovrstnih prosilcev za posamezno stanovanje bo stanovanje dodeljeno prijavljenemu z najvišjo prioriteto (prioritetnim razredom).

(4) Nadalje velja še posebna prednostna kategorija, in sicer dan oddaje prijave na pošti oziroma oddaje elektronske vloge. V primeru večjega števila prosilcev za posamezno stanovanje s prijavo na isti dan bo stanovanje dodeljeno prijavljenemu z najvišjo prioriteto (prioritetnim razredom), kot to določa 2. točka teh pogojev; razen v kolikor je prijavitelj oseba oziroma kupec, ki je že kupil stanovanje po tem razpisu. V tem primeru v nadaljnjih prijavah ne more več uveljavljati prednostnih kategorij tega razpisa. Ob prijavi mora prosilec kot dokazilo za resnost ponudbe vplačati znesek v višini 1.000 EUR. Če je prijavljeni prej oddal prijavo kot vplačal navedeni znesek, se kot dan oddaje šteje dan plačila tega zneska.

(5) V primeru, če je za nakup posameznega stanovanja zainteresirano večje število prijavljenih na isti dan in iz iste prednostne kategorije, se izbor med njimi opravi na podlagi naključnega računalniškega izbora. Začetna vrednost (število) v računalniškem programu za naključni izbor mora biti določena naključno in na način, ki izključuje možnost vplivanja na izbor te vrednosti, zato bodo te vrednosti (število) določali prosilci sami. Za primer naključnega računalniškega izbora bo tako vsak prosilec v prijavi navedel dvomestno število od 0 do 99. Pri določanju začetne vrednosti v računalniškem programu za naključni izbor se uporabijo števila vseh prijavljenih na konkretno stanovanje, vendar ne več kot štiri. Njihov vrstni red naključno določi komisija, ki vodi izbor.

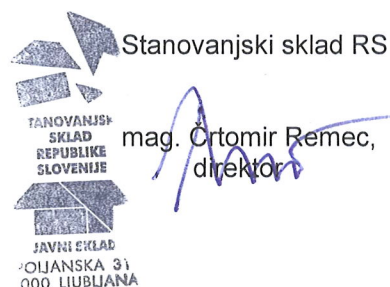
## 6 SPLOŠNA OPOZORILA

(1) Prodajalec si pridržuje pravico, da:

- o manjših morebitnih spremembah razpisne dokumentacije, ki se nanašajo na izvedbo postopka prodaje, prevzema, plačil kupnine in podobno lahko odloča direktor Sklada, odločitve pa se objavijo na spletni strani [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si);
- v primeru, da pride do spremembe zakonodaje, ki bi vplivala na vsebino razpisa ali poslovne politike Sklada, začasno ustavi izvajanje tega razpisa in/ali sprejme njegove spremembe in dopolnitve ter jih objavi na spletni strani [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si);
- v primeru, da bo interes fizičnih oseb manjši od pričakovanega, lahko Nadzorni svet Sklada odloči, da so kupci stanovanj lahko tudi (nekateri) pravne osebe oz. organizacije ali sprejme druge pogoje razpisa ter jih objavi na spletni strani [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si). Prav tako lahko Sklad neprodana stanovanja, s sklepom direktorja, uvrsti v razpis za najem oziroma za nakup omogoči kreditiranje Sklada;
- začasno prekine prodajo stanovanj po tem razpisu oziroma ustavi prodajo ter umakne iz prodaje stanovanja po tem razpisu v primeru, da gradnja na lokaciji ne poteka skladno s terminskim planom ter pogodbenimi obveznostmi, na podlagi katerih so pripravljene splošni pogoji prodaje in predviden rok izročitve po tem razpisu v odnosu do končnih kupcev. Skrajšanje in podaljšanje rokov za izročitev stanovanj se lahko spremeni do predvidoma 3 mesece, kar lahko pomeni skrajšanje ali podaljšanje roka za izročitev stanovanj končnim kupcem. V takem primeru Sklad sprejme in objavi sklep o začasni prekinitvi prodaje in sklep o nadaljevanju prodaje oziroma sklep o ustavitvi in umiku prodaje na spletni strani [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si).

(2) Šteje se, da so prosilci z oddajo prijave podali nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinjajo in da pogoje tega razpisa in njegovih prilog v celoti sprejemajo. Prav tako se šteje, da se prosilci strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa, v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov, da se prosilci zavedajo in izjavljajo, da so seznanjeni, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravu Republike Slovenije kaznivo dejanje ter da bodo prosilci Sklad sprotno – pisno s priporočeno pošiljko, obveščali o vseh morebitnih spremembah podatkov, ki so jih navedli v prijavi in priloženi dokumentaciji.

(3) Sklad bo v skladu z ZVKSES in določili splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavb za posamezne lokacije vsem končnim kupcem pred izročitvijo omogočil (pred)ogled nepremičnine, ki bo predmet vsakokratne prodajne pogodbe. Skladno z navedenim posebej opozarja, da z nepooblaščenim vstopanjem na lokacije v obdobju gradnje in pred predajo nepremičnine končnemu kupcu prihaja do onemogočanja dokončanja gradnje in postopkov izročitve nepremičnin ter ogroženosti osebja, končnih kupcev in varnosti objekta. V primerih nepooblaščenega vstopanja končnih kupcev in drugih oseb v objekte, bo Sklad kot investitor ukrepal v skladu z veljavno zakonodajo in ne bo odgovarjal za morebitno povzročeno škodo, ki bi nastala kot posledica nedovoljenega vstopa v objekte oziroma posamezno stanovanje.



Št. zadeve: 4781-18/2016-16  
Datum sprejema: 10.05.2017  
Datum obravnave na NS SSRS: 22.12.2016  
Datum objave na spletu: 17.05.2017