

Številka: 352-0153/2023

Datum: 13. 11. 2023

Na podlagi prvega odstavka 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22; DUL 2023/22), 16. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto ter v skladu s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: JSS MONM), danim na 14. seji dne 6. 11. 2023 JSS MONM objavlja,

## **JAVNO POVABILO ZA NAKUP STANOVANJ z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente**

### **I. Namen**

JSS MONM objavlja javno povabilo, na podlagi katerega bodo osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz tega javnega povabila, ponudile JSS MONM v odkup lastniško stanovanje, na katerem si bodo izgovorile dosmrtno služnost stanovanja.

To pomeni, da bodo stanovanje osebe lahko še naprej nemoteno uporabljale zase in za potrebe svoje družine, celotna kupnina ali del dogovorjene kupnine, iz katere se bo najprej plačal davek na promet nepremičnin, pa bo vsebinsko predstavljal zavarovalno premijo v enkratnem znesku, ki jo bo JSS MONM kot kupec plačal izbrani zavarovalnici, ponudnik kot prodajalec pa si bo ob upoštevanju višine vplačane zavarovalne premije in svoje starosti zagotovil prejemanje doživljenjske mesečne rente.

### **II. Predmet**

Sredstva namenjena za odkup lastniških stanovanj v skladu s tem Javnim povabilom za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente bo JSS MONM zagotavljal iz lastnih sredstev ter z zadolževanjem.

### **III. Izvedba**

Ponudnik (kot prodajalec) in JSS MONM (kot kupec) bosta – po uskladitvi volj glede bistvenih sestavin pravnega posla – sklenila prodajno pogodbo, s katero bosta v korist prodajalca ustanovila dosmrtno osebno služnost stanovanja kot odplačno, neprenosljivo in nepodedljivo pravico, ki ugasne s smrtjo imetnika služnosti, lahko pa se ji imetnik tudi odpove. JSS MONM je v izvedbo instrumenta pritegnil zavarovalnico, in sicer v delu, ki se nanaša na plačilo kupnine in izplačevanje doživljenjskih mesečnih rent. Prodajalec bo tako poleg prodajne pogodbe sklenil še pogodbo o rentnem zavarovanju z zavarovalnico. JSS MONM bo celotno kupnino oziroma del celotne kupnine za stanovanje, iz katere se bo najprej plačal davek na promet nepremičnin, plačal v imenu in za račun prodajalca (zavarovalca) zavarovalnici kot zavarovalno premijo v enkratnem znesku, zavarovalnica pa bo izplačevala prodajalcu (zavarovalcu) doživljenjsko mesečno rento po izbrani opciji, to je do smrti ali do smrti, vendar ne manj kot deset let, zmanjšano za nadomestilo za služnost.

Prodajalec se bo lahko prostovoljno odločil, kakšen delež kupnine bo JSS MONM v imenu in za račun prodajalca (zavarovalca) plačal zavarovalnici, pri čemer pa mora biti najmanjši znesek vplačila enkratne zavarovalne premije tak, da bo višina izplačila mesečne rente JSS MONM zagotavljala neposredno plačilo celotnega nadomestila za služnost s strani zavarovalnice.

Višina kupnine bo določena na podlagi sporazuma strank in vseh okoliščin povezanih s konkretno nepremičnino. Nadomestilo za služnost, ki ga JSS MONM določi na podlagi vrednotenja stanovanja in je primerljivo z neprofitno najemnino, predstavlja del mesečne rente, ki jo bo zavarovalnica mesečno nakazovala neposredno JSS MONM. Vse stroške v zvezi z izvedbo instrumenta bo plačal JSS MONM kot kupec (priprava pogodbe, stroške notarskih pristojbin, stroške vknjižbe lastninske pravice in služnosti stanovanja v zemljiško knjigo), ponudnika kot prodajalca bremeni le plačilo davka na promet nepremičnin, ki ga bo v imenu in za račun prodajalca sicer tudi plačal kupec, za ta znesek pa se bo zmanjšalo izplačilo kupnine.

JSS MONM bo zaprosil izbrano zavarovalnico za izračun mesečne rente za posameznega ponudnika ali par po tem Javnem povabilu za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživiljske mesečne rente, na podlagi ugotovitve, da ponudnik izpolnjuje pogoje tega javnega povabila in ko bosta JSS MONM in ponudnik natančneje opredelila kriterije, s katerimi se bo opredelil način izračuna mesečne rente.

#### **IV. Pogoji**

Ponudniki so lahko fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali državljani članic Evropske unije pod pogojem vzajemnosti in so lastniki bremen prostih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Mestne občine Novo mesto in so že dopolnili 50 let starosti in mesečni dohodek ne presega gornje meje dohodka, kot ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23), za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. Ponudnika sta lahko tudi zakonca ali zunajzakonska partnerja, če je njun solastniški delež na bremenem prostem in zemljiškoknjžno urejenem stanovanju v večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Novo mesto določen in sta oba že dopolnila 50 let starosti.

Prednost bodo imeli ponudniki:

- ki prodano stanovanje izpraznijo in ga predajo JSS MONM,
- ponudniki, katerih dohodki ne presegajo dohodka, nad katerim je dovoljeno plačilo lastne udeležbe pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem po prej citiranem pravilniku,
- ponudniki, ki ponudijo nižjo ceno stanovanja in
- ponudniki, ki ponudijo stanovanje, ki je primernejše za nadaljnjo oddajo (velikost od 45 do 75 m<sup>2</sup>),
- ponudniki, ki se bodo določili za vplačilo višje enkratne zavarovalne premije,
- ponudniki, ki prej vložijo popolno vlogo.

**JSS MONM po tem javnem povabilu ni zavezan skleniti pravnega posla s ponudnikom kljub temu, da ponudnik izpolnjuje vse pogoje iz prvega odstavka točke IV. tega javnega povabila.**

#### **V. Prijava**

Zainteresirani ponudniki, ki želijo prodati stanovanje po pogojih tega javnega povabila, morajo oddati pisno prijavo do zaprtja javnega povabila, ki bo javno objavljeno, s **priporočeno pošiljko na naslov: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVO MESTO, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto**, ali jo oddati **osebno na poslovnem naslovu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto na Germovi ulici 6 v Novem mestu.**

Pisno prijavo oddajo zainteresirani ponudniki na **posebnem obrazcu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto**, ki ga lahko brezplačno dobijo na poslovnem naslovu sklada na Germovi ulici 6, Novo mesto ali v sprejemni pisarni Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1, Novo mesto od objave javnega povabila do njegovega zaprtja.

Prijave, ki ne bodo oddane na posebnem obrazcu, ne bodo upoštevane.

## **VI. Informacije**

Informacije o pogojih prodaje stanovanj po pogojih tega javnega povabila lahko dobijo zainteresirani ponudniki osebno na poslovnem naslovu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto na Germovi ulici 6, 8000 Novo mesto oziroma na telefonski številki: 08 200 72 81.

Direktor  
mag. Bojan Rajer