



---

## **IZBOR KUPCEV STANOVANJ PO RAZPISU STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNEGA SKLADA Z DNE 29.12.2007**

### **Protokol izbora kupcev**

Opis problema: Na voljo je določeno stanovanj, ki so označena s 6-mestno šifro, sestavljeno iz 3-mestnega opisa lokacije stanovanja in 3-mestne zaporedne številke na lokaciji. Šifra enolično določa stanovanje. Za nakup teh stanovanj se je prijavilo določeno število zainteresiranih kupcev (v nadaljevanju prosilci). Vsak prosilec se prijavi za eno stanovanje, ki ga želi kupiti. Dodatno lahko prosilec označi množico stanovanj, za katera je še zainteresiran v primeru, da prvega stanovanja ne dobi (pri dodeljevanju ga dobi drug prosilec).

V primeru tokratnega izbora kupcev za nakup stanovanj na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu je 364 stanovanj.

Prosilci za stanovanja so uvrščeni v prednostne kategorije tako, kot je prikazano v tabelah od 1 do 2. Tabela 2 prikazuje prednostni vrstni red prosilcev za stanovanja, ki zagotavljajo tudi gibalno oviranim osebam neoviran dostop (taka stanovanja so v razpisu posebej označena s •), tabela 1 pa prednostni vrstni red prosilcev za vsa ostala stanovanja.

Pri **oblikovanju prednostnega vrstnega reda prosilcev** za posamezno stanovanje so v tabelah od 1 do 2 upoštevani naslednji prednostni kriteriji:

1. *Samo pri stanovanjih, ki zagotavljajo neoviran dostop tudi gibalno oviranim osebam:* **Prosilec ali ožji družinski član je gibalno ovirana oseba:** prosilec priloži izvid zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo; 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; ali izvid »Očesno stanje« o razvrstitvi slepe osebe v 3., 4. ali 5. stopnjo slepote);
2. **Vrsta družine prosilca:** mlada družina, družina, invalid, mlad par, drugo;
  3. **Prosilec je invalid:** prosilec priloži izvid zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo; 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; ali izvid »Očesno stanje« o razvrstitvi slepe osebe v 3., 4. ali 5. stopnjo slepote); Za invalidnost prosilca ali ožjega družinskega člana njegove družine se upošteva invalidnost s 100% telesno okvaro, ugotovljena s sklepom ali odločbo Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje. Za invalidnost otroka se šteje tudi motnja v duševnem in telesnem razvoju ali trajna nesposobnost za delo (sklep ali odločba ZPIZ o 100% telesni okvari oz. odločba o statusu duševno oz. telesno prizadete osebe, odločba o podaljšanju pravic čez polnoletnost otroka);
  4. **Samo pri mladi družini in mladem paru: Reševanje stanovanjskega problema:** prvič, ponovno; kot dokazilo za ugotavljanje »prvega reševanja« stanovanjskega problema se priloži:
    - Izjava polnoletnih članov mlade družine oz. mladega para, da prvič kot mlada družina oz. mlad par skupno rešujejo stanovanjski problem oziroma, da nimajo zadovoljivo in v skladu z določili Stanovanjskega zakona ter podzakonskih predpisov rešenega tega vprašanja.
    - Navedba morebitnega lastništva nepremičnin za vse polnoletne člane mlade družine oz. mladega para z izjavo, da drugih nepremičnin kot dejanski ali zemljiškoknjižni lastniki ne posedujejo.
    - Navedba in dokazilo dejstva, da nepremičnina, v kateri trenutno stalno bivajo člani mlade družine oz. mladega para, ni v lasti članov te mlade družine oz. mladega para (npr. najemna pogodba, sklep o dedovanju, kupoprodajna pogodba, gradbeno dovoljenje, zemljiškoknjižni izpisek – ki ne sme biti starejši od 30 dni ob vložitvi vloge).
  5. **Prosilec je redno varčeval oziroma redno varčuje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi** – upošteva se leto posameznega razpisa: razpis 2001, razpis 2002, razpis 2003, razpis 2006, razpis 2007, razpis 2000, razpis 1999, ni varčevalec;
  6. **Število otrok** v prosilčevi družini: 3 in več, 2, 1, 0.
  7. **Vrsta želje** – glavna oziroma dodatna želja: za izbrano stanovanje imajo prosilci z glavno željo v primeru enakosti po ostalih štirih kriterijih prednost pred prosilci, ki so to stanovanje navedli kot dodatno željo.

Prosilci, pri katerih imajo vsi uporabljeni kriteriji paroma enake vrednosti, spadajo v isto prednostno kategorijo.

Pri dodeljevanju posameznega stanovanja oblikujemo seznam vseh prosilcev, ki imajo to stanovanje navedeno med svojimi željami (glavna in dodatna želja). V ožji izbor pridejo prosilci, ki so se uvrstili v najvišjo prednostno

kategorijo. Če je tak prosilec en sam, mu stanovanje dodelimo brez računalniškega žreba, v nasprotnem primeru pa oblikujemo seznam prosilcev iz najvišje prednostne kategorije, sortiran po prosilčevi davčni številki, ter med njimi izberemo enega z žrebom v posebnem programu za naključni izbor. Ta program se izvaja na drugem nepovezanem računalniku po posebnem protokolu, ki zagotavlja nepristranski naključni izbor.

V postopku dodeljevanja je posamezen prosilec opisan z naslednjimi podatki:

- Šifra kupca iz prijave za nakup stanovanja (npr. SH1234)
- Davčna številka prvega prosilca na vlogi
- Vrednosti kriterijev za razvrstitev po prioriteten vrstnem redu: gibalno ovirana oseba, vrsta družine, invalidnost, shema, število otrok
- Prvo zeleno stanovanje (glavna želja)
- Seznam dodatnih želja za stanovanja

**Izbor prosilcev** za nakup stanovanj bo potekal po naslednjem postopku:

1. V množico aktivnih stanovanj *Stan* izberemo vsa neprodana stanovanja;
2. V množico aktivnih prosilcev *Pros* izberemo vse prosilce, ki jim še nismo dodelili stanovanja;
3. Za vsako stanovanje iz *Stan* naredimo seznam zainteresiranih aktivnih prosilcev iz *Pros*, urejen po prednostnih kategorijah iz ustrezne tabele od 1 do 2;
4. Če so sezname zainteresiranih kupcev za vsa stanovanja prazni, končamo izbor in izpišemo rezultate, sicer pa nadaljujemo s korakom 5;
5. Vsakemu stanovanju pripišemo prioriteto najvišje uvrščenega prosilca, ki je to stanovanje izbral za glavno željo (komentar: vrstni red dodeljevanja stanovanj je pomemben, ker bi sicer lahko prosilec iz najvišje prednostne kategorije dobil stanovanje s seznama dodatnih želja in sploh ne bi bil obravnavan pri stanovanju iz svoje glavne želje). Stanovanja, ki jih nihče izmed preostalih prosilcev ni izbral kot glavno željo, nastopajo pa v njihovih dodatnih željah, so med seboj po prioriteti enakovredna, njihova prioriteta pa je nižja od vseh stanovanj, ki nastopajo v glavnih željah;
6. Za dodeljevanje določimo stanovanje z najvišjo prioriteto (poimenujemo ga *S*):
  - 6.1. Če je takih stanovanj več, med njimi izberemo takega, ki:
    - 6.1.1. Ima samo enega prosilca;
    - 6.1.2. Če takega ni, potem izberemo tistega z največjim številom prosilcev;

6.1.3. Če je takih stanovanj več, med njimi za dodeljevanje izberemo prvo stanovanje po šifri stanovanja (po abecedi in številčni oznaki);

7. Dodelimo stanovanje  $S$ :

7.1. Oblikujemo seznam aktivnih prosilcev za stanovanje  $S$ , sortiran po prednostnih kategorijah in v okviru prednostne kategorije po davčni številki;

7.2. Izberemo prosilca  $P$ , ki mu dodelimo stanovanje  $S$ :

7.2.1. Če je v najvišji prednostni kategoriji en sam prosilec, izberemo njega;

7.2.2. Sicer (v najvišji prednostni kategoriji je  $N$  prosilcev) po protokolu **računalniškega naključnega izbora** določimo številko  $R$  med 1 in  $N$ ; s tem izberemo prosilca na  $R$ -tem mestu seznama, urejenega po davčni številki;

7.3. Izbrani par stanovanje - prosilec ( $S-P$ ) shranimo na seznam prodanih stanovanj;

7.4. Stanovanje  $S$  izločimo iz seznama neprodanih stanovanj  $Stan$ ;

7.5. Prosilca  $P$  izločimo iz seznama aktivnih prosilcev  $Pros$ ;

8. Vrnemo se na točko 1.

Za vsako stanovanje določimo še prvega in drugega rezervnega kupca za primer, če bi prvi kupec odstopil od pogodbe. To naredimo tako, da še dvakrat ponovimo zgoraj opisan postopek: prvič izmed prosilcev izločimo tiste, ki so že dobili stanovanja v prvem krogu, drugič pa te in še tiste, ki smo jih določili za rezervo v drugem krogu.

Vsaka akcija v postopku izbora kupcev se zabeleži na zapisnik, ki je ves čas poteka dodeljevanja viden na projekciji.

Rezultat celotnega postopka izbora kupcev je strnjen v dveh seznamih:

1. Seznam prodanih stanovanj. Pri vsakem stanovanju je navedeno:

- šifra kupca,
- šifra prvega rezervnega kupca (če je bilo možno določiti prvega rezervnega kupca)
- šifra drugega rezervnega kupca (če je bilo možno določiti drugega rezervnega kupca)

## 2. Seznam neprodanih stanovanj

Zapisnik se po zaključku postopka dodeljevanja izpiše na tiskalnik. Sestavni del zapisnika je tudi dnevnik uporabe programa za naključni izbor.

Vsi sodelujoči pri izboru kupcev ga podpišejo za arhiv.

Stranke

**STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD**, Poljanska cesta 31, Ljubljana, matična številka: 5539153, identifikacijska številka za DDV: SI 79034217, ki ga zastopa direktor Primož Pirc (v nadaljevanju: SSRS)

**Banka** \_\_\_\_\_, matična številka: \_\_\_\_\_, identifikacijska številka za DDV: SI \_\_\_\_\_, ki jo zastopa direktor \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: banka)

in

**Ime in priimek**, naslov, davčna številka, EMŠO

sklenejo naslednji

## SPORAZUM

### 1. člen

Stranke ugotavljajo naslednje:

- kupec \_\_\_\_\_ je dne \_\_\_\_\_ sklenil prodajno pogodbo \_\_\_\_\_ in s tem kupil stanovanje od prodajalca SSRS po razpisu 2007, in sicer stanovanje z oznako \_\_\_\_\_ (fotokopija prodajne pogodbe priloga št. 1);
- banka je dne \_\_\_\_\_ s kreditojemalcem \_\_\_\_\_, sklenila Pogodbo o kreditu št. .... z dne ..... (v nadaljevanju: kreditna pogodba, fotokopija kreditne pogodbe – priloga št. 2), v kateri se je kreditojemalec (kupec stanovanja) med drugim zavezal, da bo:
  - o v zavarovanje terjatve na podlagi navedene kreditne pogodbe v korist banke zastavil nepremičnino, ki je predmet nakupa po prodajni pogodbi iz prve alineje tega člena, in sicer, ko bo predmetno stanovanje dokončno zgrajeno in izročeno kupcu v last in posest;
  - o po sklenitvi kreditne pogodbe deponiral Prodajno pogodbo št. .... z dne ....., pri banki – kreditodajalki, pri kateri bo ta v hrambi vse do ureditve hipotekarnega zavarovanja v skladu s prejšnjo alinejo in sicer v obliki sporazuma sklenjenega pri notarju;
- kupec \_\_\_\_\_ je ob podpisu kreditne pogodbe z namenom, da si zagotovi financiranje nakupa ter zavedujoč se, da gre za odstop od določb o odstopu in razvezi v prodajni pogodbi št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_, določb splošnih pogojev prodaje za lokacijo \_\_\_\_\_ in določb ZVKSES ( ) izrecno izjavil in soglašal, da lahko banka v njegovem imenu od SSRS z dopisom zahteva odstop oziroma razveljavitev prodajne pogodbe št. .... z dne ..... ter vračilo že izplačanega zneska kredita po kreditni pogodbi neposredno banki, v kolikor bi banka zaradi nerednega plačevanja ali neplačevanja obrokov kreditojemalca odstopila od kreditne pogodbe (fotokopija izjave - priloga št. 3),
- da banka v skladu z določili razpisa SSRS 2007 z dne 29.12.2007 ne more vstopiti v prodajno pogodbo iz prve alineje tega člena kot (so)lastnik nepremičnine, ki je predmet nakupa in kreditiranja, in da se ta izjava šteje za pisno soglasje prodajalca za obremenitev v smislu omejitev nadaljnje prodaje po določbah razpisa 2007 in 10. člena prodajne pogodbe iz 1. alineje tega sporazuma.

## 2. člen

SSRS izjavlja:

- da bo spoštoval izjavo kupca iz 3. alineje 1. člena tega sporazuma in v primeru prejema dopisa s strani banke, v katerem le-ta zahteva odstop oziroma razveljavitev prodajne pogodbe iz prve alineje 1. člena tega sporazuma, odstopil od prodajne pogodbe oz. jo razveljavil ter banki takoj vrnil znesek kredita, ki ga bo v zahtevku izkazala kot utemeljeno terjatev do kupca po kreditni pogodbi iz druge alineje 1. člena tega sporazuma

oziroma

- da bo po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne lastnine skladno z določbami 12. člena ZVKSES izročil, na podlagi izjave kupca iz 3. alineje 1. člena tega sporazuma, ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo, ki se glasi na kupca \_\_\_\_\_ za bremen prosti vpis lastninske pravice kupca, neposredno banki oziroma bo, v kolikor bo to dovolilo deponirano pri notarju, izdal ustrezno izjavo notarju za izročitev te listine banki, izrecno za namen sklenitve sporazuma o hipotekarnem zavarovanju pri notarju.

## 3. člen

Za spore, izvirajoče iz tega sporazuma, je pristojno sodišče v Ljubljani.

Sporazum stopi v veljavo, ko ga podpišejo vse stranke.

Vsaka stranka prejme po en originalni izvod tega sporazuma.

Ljubljana, dne \_\_\_\_\_

Stanovanjski sklad RS  
Javni sklad  
Primož PIRC  
Direktor

Ljubljana, dne \_\_\_\_\_  
Številka: \_\_\_\_\_

Banka , \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

Kupec \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

## IZJAVA

(Priloga h kreditni pogodbi in priloga št. 3 k sporazumu)

\_\_\_\_\_, EMŠO \_\_\_\_\_, stanujoč \_\_\_\_\_ sem dne \_\_\_\_\_ s STANOVANJSKIM SKLADOM REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNIM SKLADOM (v nadaljevanju SSRS) sklenil prodajno pogodbo št. \_\_\_\_\_ za nakup stanovanja, z banko \_\_\_\_\_ pa sem dne \_\_\_\_\_ sklenil kreditno pogodbo št. \_\_\_\_\_

S to izjavo \_\_\_\_\_ izrecno opozorjen in zavedujoč se pravnih in dejanskih posledic svoje izjave v zvezi z izvršitvijo in veljavnostjo prodajne pogodbe št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ izjavljam, da:

- pristajam in se strinjam s tem, da SSRS kot prodajalec odstopi od prodajne pogodbe št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_, ki sem jo sklenil z njim, v primeru, da bi s strani banke \_\_\_\_\_ prišlo do odstopa od zgoraj omenjene kreditne pogodbe zaradi neizpolnjevanja mojih pogodbenih obveznosti še pred ureditvijo vpisa lastninske pravice name; ter se strinjam, da v primeru, da SSRS odstopi od navedene prodajne pogodbe, nastopijo vse pravne posledice odstopa od pogodbe, ki jih predvideva prodajna pogodba;
- soglašam, da se v zgoraj navedenem primeru realizira zahteva banke do SSRS, in sicer po vračilu zneska kredita, ki je bil nakazan kot kupnina po prodajni pogodbi iz naslova kreditne pogodbe; ter da SSRS ta znesek nakaže neposredno banki \_\_\_\_\_, sam pa glede vrnjenega zneska do SSRS ne bom imel nobenih zahtevkov oz. upravičenj ne glede na izrecna določila prodajne pogodbe, splošnih pogojev prodaje in zakonodajo (ZVKSES in OZ);
- soglašam, da lahko banka \_\_\_\_\_ v mojem imenu pri SSRS oziroma pri pooblaščenem notarju prevzame zemljiškoknjižno dovolilo za bremen prosti vpis lastninske pravice na kupca ter se obvezujem, da bom z banko pri notarju sklenil sporazum o zavarovanju kreditne pogodbe z ustanovitvijo hipoteke.
- sem opozorjen, da se šteje ta izjava za mojo vlogo prodajalcu za soglasje za dopustitev obrmenitve nepremičnine v smislu 10. člena prodajne pogodbe št. \_\_\_\_\_ za nakup stanovanja.

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_

kupec \_\_\_\_\_