



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad po sklepu Nadzornega sveta z dne
1. decembra 2007 **najavlja za lokacije**
Novo Mesto - Podbreznik, Postojna – Park pod Javorniki, Maribor - Pobrežje,
Kranj - Sotočje in Jesenice – Prešernova cesta



PRODAJO 364 STANOVANJ - RAZPIS 2007

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad kot vmesni kupec¹ in nadaljnji prodajalec (v nadaljevanju: prodajalec) bo začel prodajo še nezgrajenih stanovanj po pogojih tega razpisa na lokacijah Novo Mesto, Postojna, Maribor, Kranj in Jesenice, po objavi Splošnih pogojev prodaje in ostale razpisne dokumentacije, ki bo vključevala sezname stanovanj, vključenih v ponudbo².

Ponujene lokacije bodo:

LOKACIJA	ŠTEVILO STANOVANJ	CENA Z DDV ZA M ² STANOVANJSKE POVRŠINE	ROK IZROČITVE: 15 DNI PO PRAVNOMOČNOSTI UPORABNEGA DOVOLJENJA OZIROMA NAJKASNEJE DO	PLAČILNI POGOJI
NOVO MESTO - Podbreznik	35	1.200 EUR (vključen 8,5 % DDV)	15.07.2008	<ul style="list-style-type: none">– 10% prodajne cene, zmanjšano za že vplačani znesek za resnost ponudbe, kot aro, ki se všteje v kupnino, ob podpisu prodajne pogodbe– 75% kupnine najkasneje 30 dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe– 15% kupnine pred izročitvijo
POSTOJNA – Park pod Javorniki	53	1.270 EUR (vključen 8,5 % DDV)	15.02.2009	<ul style="list-style-type: none">– 10% prodajne cene, zmanjšano za že vplačani znesek za resnost ponudbe, kot aro, ki se všteje v kupnino, ob podpisu prodajne pogodbe– 75% kupnine najkasneje 30 dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe– 15% kupnine pred izročitvijo

¹ Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) Ur. l. RS, št. 18/2004 določa status vmesnega kupca. Kupci stanovanj po predmetnem razpisu imajo po sklenitvi prodajnih pogodb v odnosu do vmesnega kupca položaj končnih kupcev.

² Prodajalec se je za najavo prodaje odločil, v prid čimprejšnje in predhodne seznanitve zainteresirane javnosti s pogoji in načinom prodaje, katero bo dopolnil s podrobnimi informacijami o posameznih lokacijah in razpoložljivih predmetih prodaje ter na dan, ki bo javno določen in objavljen, pričel z oglaševanjem in postopki za izbiro končnih kupcev.

LOKACIJA	ŠTEVILO STANOVANJ	CENA Z DDV ZA M ² STANOVANJSKE POVRŠINE	ROK IZROČITVE: 15 DNI PO PRAVNOMOČNOSTI UPORABNEGA DOVOLJENJA OZIROMA NAJKASNEJE DO	PLAČILNI POGOJI
MARIBOR - Pobrežje	88	1.200 EUR (vključen 8,5 % DDV)	01.05.2009	<ul style="list-style-type: none"> – 10% prodajne cene, zmanjšano za že vplačani znesek za resnost ponudbe, kot aro, ki se všteje v kupnino, ob podpisu prodajne pogodbe – 75% kupnine najkasneje 30 dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe – 15% kupnine pred izročitvijo
KRANJ – Sotočje	142	1.560 EUR (vključen 8,5 % DDV)	01.10.2009	<ul style="list-style-type: none"> – 10% prodajne cene, zmanjšano za že vplačani znesek za resnost ponudbe, kot aro, ki se všteje v kupnino, ob podpisu prodajne pogodbe – 75% kupnine najkasneje 30 dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe – 15% kupnine pred izročitvijo
JESENICE - Prešernova cesta	46	1.400 EUR (vključen 8,5 % DDV)	01.08.2009	<ul style="list-style-type: none"> – 10% prodajne cene, zmanjšano za že vplačani znesek za resnost ponudbe, kot aro, ki se všteje v kupnino, ob podpisu prodajne pogodbe – 75% kupnine najkasneje 30 dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe – 15% kupnine pred izročitvijo

I. SEZNAM STANOVANJ IN SPLOŠNI POGOJI PRODAJE

Seznam stanovanj in Splošne pogoje prodaje v obliki in vsebini, kot jih zahteva ZVKSES (v nadaljevanju: splošni pogoji prodaje) za razpisane lokacije bo prodajalec kot ponudbo oziroma oglaševanje javno objavil najkasneje do 26.01.2008 na svoji spletni strani, zainteresirani pa si vse od dneva objave dalje celotno razpisno dokumentacijo lahko ogledajo tudi na sedežu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v Ljubljani na Poljanski cesti 31, v času uradnih ur in na spletni strani www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssr.si.

II. POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI KUPCI, NAČIN PRODAJE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE VRSTNEGA REDA

II.a) POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI KUPCI

(1) Kupci stanovanj so lahko fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali državljani držav članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.

(2) Nakup po tem razpisu je omejen na eno stanovanje na kupca oziroma kupovalko (v nadaljnjem besedilu: kupec) oziroma na družino oziroma njene družinske člane, če je zainteresirani kupec uveljavljal prednost (mlade) družine, četudi v povezavi s statusom invalida oziroma na mladi par. Tako lahko vsak kandidat odda samo eno prijavo, s katero pa lahko kandidira za eno ali več stanovanj. V primeru uveljavljanja prednosti (mlade) družine ali mladega para 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.

(3) Kupci stanovanj po tem razpisu ne morejo biti tisti, ki so že (so)lastniki stanovanja na podlagi razpisov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za prodajo stanovanj z dne 17.01.2002, 13.03.2002, 06.12.2002, 25.10.2003, 15.09.2004, 13.05.2006 in 16.12.2006. Enako velja tudi za njihove družinske člane oziroma partnerje, če so uveljavljali katerokoli od prednosti iz zgoraj navedenih razpisov tudi, če niso lastniki stanovanja kupljenega preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane prijave takoj izločene.

(4) Kupci stanovanj, ki so kandidirali na predhodnih razpisih za prodajo stanovanj s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega 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 pri prijavi na ta razpis ne upošteva kot vplačilo zneska za prijavo oziroma aro.

(5) Kupci stanovanj po tem razpisu prav tako ne morejo biti tisti, ki so bili že izbrani na preteklih razpisih in s katerimi je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad v preteklosti že sklenil pogodbo, pa je od nje odstopil, ter tiste osebe, ki so kandidirale na razpisih in pozivih Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada pa je bilo ugotovljeno, da so ob prijavi oziroma podaji vloge ali v postopku obravnave le-tega, podale neresnične izjave ali podatke in dostavile ali se sklicevale na neverodostojne listine, ter so poskušale večkratno uveljavljati svoj status.

II.b) NAČIN PRODAJE

(6) Kupci lahko v prijavi izrazijo interes za eno ali več (večje število nedvoumno določenih) stanovanj, pri čemer je ena izbira prednostna, vse morebitne dodatne izbire pa so med seboj enakovredne. Po **30.01.2008** poprava morebitnih pomot v prijavi **ne bo mogoča** (npr. napačna navedba številki izbranih stanovanj) ne glede na razloge za pomoto in ne glede na posledice, ki nastanejo za prijavitelja zaradi predmetne pomote.

(7) V primeru večjega števila zainteresiranih kupcev za posamezno stanovanje, bo prodajna pogodba sklenjena z zainteresiranim kupcem iz višje prednostne kategorije, ne glede na prednostno izbiro stanovanja.

II.c) OBLIKOVANJE PREDNOSTNIH KATEGORIJ

(8) Prednostne kategorije, ki so upoštevane pri tem razpisu, so sledeče:

- a) MLADE DRUŽINE, med njimi pa družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok upoštevajo enako.
Za mlado družino po tem razpisu se šteje družina z vsaj enim otrokom, v kateri vsaj en otrok v času prijave še ni šoloobvezen.
Enako velja za enostarševske družine.
Za otroka, ki še ni šoloobvezen, se šteje otrok rojen po 1.1.2002.
- b) DRUŽINE, KI NISO MLADE DRUŽINE, vendar z vsaj enim otrokom, ki ga je dolžna družina preživljati, med njimi pa tiste z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok upoštevajo enako.

Šteje se, da so starši dolžni preživljati svoje otroke do polnoletnosti oziroma, če se otrok redno šola, pa tudi če se otrok redno šola kot vpisan na izredni študij, do dopolnjenega šestindvajsetega leta starosti.

Za polnoletno osebo se šteje oseba, rojena pred 01.01.1989.

Za osebo staro do 26 let se šteje oseba rojena po 01.01.1981.

c) Gibalno ovirane osebe in ostali invalidi – gibalno 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). 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). V primeru, da družina z invalidnim članom ustreza tudi kateri izmed višjih prednostnih kategorij, obvelja višja kategorija, pri čemer ima mlada družina z invalidnim članom prednost pred mlado družino brez invalidnega člana.

d) Mladi pari (30, 35) – za mlad par se šteje, če sta prosilec in njegov partner mlajša od 30 let oziroma, če sta mlajša od 35 let, pri čemer ima vsaj eden od njiju 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).

e) ostali.

(9) Prednostna kategorija kupcev za nakup stanovanj, ki imajo poleg šifre stanovanja še oznako • in zagotavljajo tudi gibalno oviranim osebam neoviran dostop, vstop in uporabo stanovanja in skupnih prostorov, namenjenih temu stanovanju, so, ne glede na vrsto in starost družine, starost gibalno ovirane osebe (kupec ali njegov ožji družinski član) in

število otrok, gibalno ovirane osebe. Med gibalno oviranimi osebami so določene prednostne kategorije po enakem principu kot v osmem (8) in desetem (10) odstavku. Za gibalno ovirane osebe po tem razpisu se štejejo trajni uporabniki invalidskega vozička ali drugih tehničnih pripomočkov, neizogibno potrebnih za hojo in slepe osebe.

V primeru prednostne kategorije iz devetega (9) odstavka imajo le-ti prednost pred prednostno kategorijo osmega (8)c) odstavka.

(10) Nadalje so prednostne kategorije po pogojih tega razpisa še:

- Kupci, ki so redno varčevali v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi iz leta 2001, oziroma redno varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v sledečem vrstnem redu iz leta 2001, 2002, 2003, 2006, 2007, 2000 in 1999. Vse pogodbe o varčevanju, sklenjene v okviru posameznega leta razpisa, so časovno enakovredne.
- V primeru, ko ima zainteresirani kupec sklenjenih več varčevalnih pogodb, se upošteva samo tista z najvišjo prioriteto.
- 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 tej pogodbi že v času varčevanja ali na podlagi izjave o prenosu pravic in/ali obveznosti na osebe, na katere je prenos skladno s pogodbo o varčevanju v nacionalni stanovanjski shemi mogoč, ki jo zainteresirani kupec priloži k prijavi.

Znotraj prednostnih kategorij opisanih v osmem (8) odstavku a) mlade družine in d) mladi pari imajo prednost kupci, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem.

Kot dokazilo za ugotavljanje »prvega reševanja« stanovanjskega problema se priloži:

- Izjava polnoletnih članov mlade družine oziroma mladega para, da prvič kot mlada družina oziroma 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, oziroma jih niso kakorkoli trajno odsvojile po dnevu objave tega razpisa.

- 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).

Enostarševske mlade družine morajo izrecno navesti, da se statusno opredeljujejo kot take.

(11) Izbor kupcev stanovanj poteka po posebnem protokolu izbora kupcev s pomočjo posebnega računalniškega programa. Protokol je predstavljen na spletni strani prodajalca www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssrs.si.

(12) Če bo prednostnih kupcev za posamezno stanovanje po upoštevanju navedenih prednostnih kategorij iz osmega (8), devetega (9) in desetega (10) odstavka še vedno več, bo med njimi izveden naključen računalniški izbor na način, opisan na spletni strani prodajalca www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssrs.si.

III. POSEBNI POGOJI RAZPISA IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRODAJE

(1) Izbrani kupci, ki s prodajalcem po zaključenem postopku izbire sklenejo prodajno pogodbo, 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, in pred izročitvijo stanovanj ne morejo od prodajalca zahtevati nikakršnih sprememb ali se neposredno z investitorjem ali drugimi tretjimi osebami dogovarjati za spremembe. Prav tako pa je kupcem (njihovim družinskim članom, pooblaščenecem ali partnerjem v primeru mladega para) vse do izročitve predmeta pogodbe prepovedan dostop na gradbišče. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad bo vsem kupcem skladno z določili ZVKSES v roku omogočil ogled predmeta pogodbe pred izročitvijo, vse nepooblaščenosti dostope na gradbišče pa bo prijavil ustreznim organom.

(2) Kupci 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 pogodbe odstopi, v kolikor ugotovi, da so bili podatki neresnični, ali da kupec ob podaji vloge 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 pogodbe. Prav tako poudarja, da je

napredovanje v višje prednostne kategorije, ki bi ga kupec uveljavljal na podlagi novih ali dodatnih dokazil podanih prodajalcu, po oddaji prijave izključeno (npr. rojstvo dodatnega otroka, kasneje nastala invalidnost,....).

(3) 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.

(4) 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 ni mogoče do izročitve po prodajni pogodbi nadalje deliti v manjša stanovanja ali združevati v večja stanovanja. Prav tako ni mogoča zamenjava parkirnih mest ali shramb.

(5) 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.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssrs.si v skladu z določbami I. poglavja tega razpisa.

(6) Omejitve nadaljnje prodaje:

Izbranim kupcem bodo v podpis posredovane prodajne pogodbe (vzorec pogodbe bo objavljen kot del razpisne dokumentacije). V prodajni pogodbi bodo določene omejitve nadaljnje prodaje in obremenitve stanovanja, ki bo predmet prodajne pogodbe. Kupci bodo lahko kupljeno stanovanje v obdobju 10-ih let od dneva sklenitve prodajne pogodbe odtujili ali obremenili le na podlagi pisnega soglasja prodajalca, ki bo dano samo v primerih, taksativno navedenih v prodajni pogodbi. Na kupljenem stanovanju bo imel prodajalec 10 let predkupno pravico, ki se vpiše v zemljiško knjigo. V primeru kršitve prepovedi odtujitve in obremenitve brez izrecnega pisnega soglasja prodajalca v obdobju 10-ih let, bo prodajalec upravičen do izterjave pogodbene kazni.

Prodajalec dopušča obremenitev nepremičnine, ki je predmet nakupa preko tega razpisa, s hipotekarnim zavarovanjem v korist banke izključno pod pogoji sklenitve tripartitnega sporazuma na podlagi obrazca, ki ga lahko zainteresirani prosilci dobijo brezplačno na sedežu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v Ljubljani, na Poljanski cesti 31, v času uradnih ur.

Kot odtujitev se šteje tudi odstop ali prenos terjatev iz sklenjene prodajne pogodbe za stanovanje kupljeno na podlagi tega razpisa na drugega kupca/kupce pred izročitvijo oziroma izstavitvijo zemljiškoknjižnega dovolila.

Navedene omejitve so natančneje opredeljene v splošnih pogojih prodaje za posamezno lokacijo.

IV. NATEČAJNI POSTOPEK

(1) Z dnem javne objave celotne razpisne dokumentacije, kot je določeno v I. poglavju tega razpisa se šteje, da prodajalec oglašuje oziroma, da je podal ponudbo za prodajo stanovanj po tem razpisu skladno z določbami 1. odstavka 5. člena ZVKSES. **Prodaja stanovanj se prične 26.01.2008.**

(2) Zainteresirani kupci, ki želijo kupiti stanovanje po pogojih tega razpisa oz. ponudbe, morajo oddati pisno prijavo od **28.01.2008 do vključno 11.02.2008 s priporočeno pošiljko na naslov: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD, POLJANSKA CESTA 31, 1000 LJUBLJANA, z oznako »PRIJAVA - RAZPIS 2007«**. 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 Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad prispeti najpozneje do **11.02.2008**.

(3) Vsak kandidat lahko odda samo eno prijavo s katero kandidira za eno ali več stanovanj po tem razpisu (večje število nedvoumno določenih stanovanj). V primeru uveljavljanja prednosti (mlade) družine oz. mladega para, lahko prijavo odda le eden od staršev oz. partnerjev.

(4) Pisno prijavo na razpis oddajo zainteresirani kupci na posebnem obrazcu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, ki ga lahko brezplačno dobijo na sedežu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v Ljubljani, na Poljanski cesti 31, v času uradnih ur.

Prijavo si lahko natisnejo tudi s spletne strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.srs.si. Prijave, ki ne bodo oddane na zgoraj navedenem obrazcu, ne bodo upoštevane.

Prijave, ki bodo oddane pred rokom za oddajo, se bodo odpirale šele v prijavnem roku, za datum oddaje prijave pa se bo štel prvi dan prijavnega roka.

(5) Zainteresirani kupci morajo v času od 28.01.2008 do izteka roka za prijavo torej najkasneje do vključno 11.02.2008, kot dokazilo za resnost ponudbe, vplačati znesek v višini 5.000 EUR na transakcijski račun prodajalca št. 01100-6270960211 z oznako/sklic 00 7180-2013 in natančno razvidnim vpisom namena plačila, iz katerega sta razvidna ime in priimek prvega prosilca. Prijave zainteresiranih kupcev, ki v navedenem roku ne bodo vplačali zneska v navedeni višini, ne bodo upoštevane. Vplačani znesek, se izbranemu kupcu všteje kot del are, neizbranim kupcem pa se vplačani znesek vrne najkasneje do 03.04.2008.

(6) Prodajalec bo vsakemu prijavljenemu kupcu, najkasneje v roku dvajset (20) delovnih dni po prejemu njegove prijave, poslal obvestilo o prejeti vlogi in zahtevo za preveritev podatkov.

Prijave, ki bodo oddane pred v razpisu določenim rokom za oddajo prijave, se bodo odpirale šele v prijavnem roku, za datum oddaje prijave in tek roka iz prejšnjega odstavka te točke pa se bo štel prvi dan prijavnega roka.

(7) Izbor kupcev bo potekal v četrtek, 27.03.2008 od 9. ure dalje, v prisotnosti notarja pred petčlansko komisijo, naključno izbrano med zainteresiranimi kupci za sodelovanje v tej komisiji.

(8) Prodajalec bo vsem prijavljenim kupcem poslal obvestila o izboru najkasneje do **03.04.2008**. Obvestilo o izboru ne šteje za sklenjeno predpogodbo o nakupu nepremičnine.

(9) V primeru, da kupec po prejemu obvestila o izboru ter pred sklenitvijo prodajne pogodbe pisno s priporočeno pošiljko sporoči prodajalcu, da od nakupa odstopa iz razlogov na njegovi strani, je prodajalec upravičen zadržati del are, vplačane ob prijavi, ter morebitne nastale stroške.

(10) Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru, v kolikor je pri posamezni lokaciji že po izboru kupcev, vendar pred sklenitvijo prodajne pogodbe, prišlo do spremembe terminskega plana izgradnje oz. dokončanja objekta, ter posledično izročitve nepremičnine, ali do spremembe gradbenega dovoljenja oziroma komercialno tehničnega opisa zaradi spremembe projektne dokumentacije, zaradi zaščite interesov končnih kupcev, prodajo začasno zaustaviti - prekiniti ali stanovanja oz.

lokacijo umakniti iz razpisa. V takem primeru prodajalec objavi o tem sklep na spletni strani www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssrs.si.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije izjavlja, da bodo rezultati izbora kupcev stanovanj, dokumentirani, dokončni in da njihovo naknadno spreminjanje ni mogoče.

Naknadno izkazovanje pravilne oddaje vlog s strani prijaviteljev zaradi izvedbe postopka in dokončnosti rezultatov izbora ni mogoče. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad sprejme sklep o dokončnosti rezultatov in zaključku baz s podatki za potrebe izbora.

(11) Izbrani kupci bodo morali skleniti prodajno pogodbo v času od **07.04.2008 do predvidoma 25.04.2008** na dan, ki mu ga bo s priporočeno pošiljko določil prodajalec oziroma njegov pooblaščen izvajalec, in ob njenem podpisu 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 ZVPot-UPB1 pogojuje nakup nepremičnine z izročitvijo are. Ob sklenitvi prodajne pogodbe končni kupec prejme račun oziroma bo sklenjena prodajna pogodba veljala kot račun.

(12) 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, vse pod pogojem, da niso že (so)lastniki stanovanja na podlagi razpisov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za prodajo stanovanj z dne 17.01.2002, 13.03.2002, 06.12.2002, 25.10.2003, 15.09.2004, 13.05.2006 in 16.12.2006 ali niso v danem primeru nastopile omejitve iz petega (5) odstavka odseka II.a tega razpisa. Enako velja tudi za njihove družinske člane, če so uveljavljali katerokoli od prednosti iz zgoraj navedenih razpisov.

Izbrani kupci lahko podajo vlogo za vpis dodatnega kupca, ki ni bil naveden v prijavi in izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka, **najkasneje do 07.04.2008**. 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 morajo biti resnični in ažurni.

Predpogoj za izdajo soglasja prodajalca za vpis dodatnega kupca v prodajno pogodbo je, da se z vpisom osebe, ki ni bila poleg

zainteresiranega kupca navedena že v prijavi za nakup stanovanja, ne spreminja prednostna kategorija izbranega kupca, kar Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad preveri po prejemu zaprosila s strani kupca.

(13) Kupcem za plačila v rokih ali pred pogodbenimi roki (npr. hkratno plačilo več obrokov), ne pripadajo obresti. Zamudne obresti za zamujena plačila posameznih obrokov se kupcem obračunajo po določbah Obligacijskega zakonika, po obrestni meri 8 % letno.

(14) Splošne pogoje prodaje, seznam stanovanj ter vzorec prodajne pogodbe, si zainteresirani lahko ogledajo na sedežu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v Ljubljani na Poljanski cesti 31, v času uradnih ur in na spletni strani www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssrs.si. Prodajalec si pridržuje pravico do poprave morebitnih pomot v splošnih pogojih prodaje in njegovih prilogah ter sestavnih delih ter v vzorcu pogodbe.

Vsem kupcem stanovanj na vsaki lokaciji bo v podpis ponujena enaka – vzorčna pogodba, ki je prodajalec tudi na morebitno željo kupca ali kupcev, ne bo spreminjal.

(15) Če izbrani kupec ne bo sklenil prodajne pogodbe v roku, ki ga pisno določi prodajalec, se šteje, da je nepreklicno izjavil, da od sklenitve pogodbe odstopa. V navedenem primeru se znesek dela vplačane are v višini 5.000 EUR, ki jo je zainteresirani kupec vplačal ob prijavi, kupcu ne vrne in ga prodajalec zadrži. Vrnitev v prejšnje stanje ni mogoča.

(16) 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.

(17) Stanovanja, ki ne bodo prodana v okviru izbora v navedenem razpisnem roku, bo prodajalec od **07.04.2008 sproti prodajal** po pogojih iz razpisa vsem zainteresiranim kupcem do prodaje vseh stanovanj na naslednji način:

– Stanovanja v prodaji bodo od 03.04.2008 objavljena na spletni strani prodajalca Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssrs.si.

- Zainteresirani lahko oddajo prijavo od **07.04.2008** dalje na posebnem obrazcu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada s priporočeno pošiljko. Prej oddane vloge bodo štejele za oddane **07.04.2008**. Obrazec za prijavo bodo zainteresirani kupci lahko brezplačno dobili po **03.04.2008** na sedežu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v Ljubljani na Poljanski cesti 31 v času uradnih ur. Prijavo si bodo lahko natisnili tudi s spletne strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssr.si po 03.04.2008. Prijave, ki bodo oddane pred rokom za oddajo, se bodo odpirale šele v prijavnem roku, za datum oddaje prijave pa se bo štel prvi dan prijavnega roka. Prijave, ki ne bodo oddane na posebnem obrazcu, ne bodo upoštewane.
- Izbor se opravi dvakrat mesečno na sedežu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in sicer predvidoma drugi in zadnji četrtek v mesecu, pri čemer so skupno obravnavane vse prijave, ki so oddane na način predviden v tem razpisu v dveh tednih pred izborom (od ponedeljka do vključno nedelje). Časovni raspored izborov bo objavljen na spletni strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssr.si. Ob prijavi mora prosilec kot dokazilo za resnost ponudbe vplačati znesek v višini 5.000 EUR. Če je prijavljeni prej oddal vlogo kot vplačal navedeni znesek, se kot dan oddaje šteje dan plačila tega zneska.
- Po opravljenem izboru kupcev iz prejšnjega odstavka bo seznam prostih stanovanj osvežen na spletni strani prodajalca naslednji delovni dan do 12. ure. Zainteresirani kupci, ki bodo vlogo oddali v naslednjih dveh tednih, lahko na vlogo vpišejo izključno stanovanja, ki so kot prosta objavljena na spletni strani prodajalca. Navedbe stanovanj, ki jih ni na tem seznamu, ne bodo upoštewane.
- Med prijavljenimi v posameznih dveh tednih ni prednostnih kategorij, razen dan oddaje prijave na pošti. V primeru večjega števila zainteresiranih kupcev za posamezno stanovanje s prijavo na isti dan, bo stanovanje dodeljeno prijavljenemu z najvišjo prioriteto (prioritetnim razredom), kot to določa točka II. teh pogojev.
- V primeru večjega števila prijavljenih iz iste kategorije na isti dan za posamezno stanovanje, se izbor med njimi opravi na podlagi naključnega računalniškega izbora.

- Za primer naključnega računalniškega izbora bo 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 je naključen po izboru komisije, ki vodi izbor.
- 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.
- Izbor vodi komisija, ki jo imenuje direktor Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada izmed zaposlenih. O izboru se vodi zapisnik.

(18) V primeru, da bo interes fizičnih oseb manjši od pričakovanega, lahko Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega 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.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssr.si.

V. SPLOŠNA OPOZORILA

- (1) Prodajalec si pridržuje pravico, da:
- v primeru spremembe davčne zakonodaje pri še nezapadlih obrokih pogodbene kupnine obračuna DDV v skladu z veljavno zakonodajo, kupec pa se že s podpisom prodajne pogodbe izrecno zavezuje to sprejeti in podpisati s prodajalcem dodatek k prodajni pogodbi, s katerim medsebojno uredita višino obrokov za predmetni znesek,
 - v primeru, da pride do spremembe druge zakonodaje, ki bi vplivala na vsebino razpisa, začasno ustavi izvajanje tega razpisa in sprejme njegove spremembe in dopolnitve ter jih objavi na spletni strani www.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssr.si,
 - začasno prekine prodajo stanovanj po tem razpisu za posamezno lokacijo oziroma ustavi prodajo ter umakne iz prodaje stanovanja oziroma posamezne lokacije po tem razpisu v primeru, da gradnja na lokaciji ne poteka skladno s terminskim planom ter pogodbenimi obveznostmi med investitorjem in Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom, 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 na posameznih lokacijah se lahko spremeni do

predvidoma 3 mesece, kar lahko pomeni skrajšanje ali podaljšanje roka za izročitev stanovanj končnim kupcem.

V takem primeru Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni 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.stanovanjskisklad-rs.si ali www.ssrs.si,

odgovarjal za morebitno povzročeno škodo, ki bi nastala kot posledica nedovoljenega vstopa v objekte oz. posamezno stanovanje.

(2) Šteje se, da je zainteresirani kupec, ki je oddal prijavo na način določen v IV. točki tega razpisa, z oddajo prijave podal nepreklicno pisno izjavo, da je seznanjen z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinja in da pogoje tega razpisa in njegovih prilog v celoti sprejema.

(3) Šteje se, da:

- so zainteresirani prosilci, ki so oddali prijavo na način, določen v IV. točki tega razpisa, z oddajo prijave podali 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 razpisa in njegovih prilog v celoti sprejemajo;
- se prosilci strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov;
- se prosilci zavedajo in izjavljajo, da so seznanjeni, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravu Republike Slovenije kaznivo dejanje;
- bodo prosilci Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad sprotno – pisno s priporočeno pošiljko, obveščali o vseh morebitnih spremembah podatkov, ki so jih navedli v prijavi in priloženi dokumentaciji.

(4) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni 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 zgoraj 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, bosta tako investitor kot vmesni kupec Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad ukrepala v skladu z veljavno zakonodajo, prav tako pa Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad ne bo