



STANOVANJSKI SKLAD

Mestne občine Nova Gorica – javni sklad  
Trg Edvarda Kardelja 1  
SI – 5000 Nova Gorica

Številka: 3527-0003/2022-4

Datum: 16.5.2022

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in nadaljnji), Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, javni sklad (Uradne objave, št. 21/01 in Uradni list RS, št. 114/05, 78/2009, 80/2011, 29/2016, 48/2021), Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica javnega sklada (Uradni list RS, št. 01/2016, 66/2020, št. 83/2021), objavlja direktor Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica - javnega sklada, naslednje

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

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: SS MONG) kupuje stanovanja z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju Mestne občine Nova Gorica po pogojih tega javnega povabila, in sicer:

#### **I. Namen**

SS MONG objavlja javno povabilo, na podlagi katerega bodo lahko osebe, ki bodo izpolnjevale pogoje, ponudile SS MONG v odkup lastniško stanovanje ter si na njem izgovorile dosmrtno služnost stanovanja. Navedeno pomeni, da bodo take osebe stanovanje 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 predstavljal zavarovalno premijo v enkratnem znesku, ki jo bo SS MONG 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. Kot posebna opcija je možen tudi dogovor o menjavi za drugo (primernejše) stanovanje, pri čemer ostali pogoji izvedbe ostanejo enaki.

#### **II. Razpoložljiva sredstva**

Sredstva namenjena za odkup lastniških stanovanj v skladu s tem Javnim povabilom so zagotovljena v Finančnem načrtu Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2022 v višini 250.000 €.

#### **III. Izvedba**

Ponudnik (kot prodajalec) in SS MONG (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. Služnost stanovanja je odplačna, neprenosljiva in nepodedljiva pravico, ki ugasne s smrtjo imetnika služnosti, lahko pa se ji ta tudi odpove. Prodajalec bo poleg prodajne pogodbe sklenil z izbrano zavarovalnico tudi pogodbo o rentnem zavarovanju. SS MONG bo celotno kupnino za stanovanje oziroma njen del, 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 nato prodajalcu (zavarovalcu) doživljenjsko izplačevala mesečno rento po izbrani opciji, to je a) do smrti ali b) do smrti, vendar ne manj kot deset let, zmanjšano za nadomestilo za služnost. Prodajalec se bo lahko prostovoljno odločil, kakšen delež kupnine bo SS MONG v imenu in za račun prodajalca (zavarovalca) plačal zavarovalnici, pri čemer pa mora biti najmanjši znesek vplačila enkratne zavarovalne premije dovolj visok, da bo višina mesečne rente zagotavljala neposredno plačilo celotnega nadomestila za služnost s strani zavarovalnice (primerljivo z neprofitno najemnino).



Izhodišče za dogovor glede prodajne cene za stanovanje bo cenilni elaborat, ki ga bo izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Nadomestilo za služnost, ki ga SS MONG določi na podlagi vrednotenja stanovanja, predstavlja del mesečne rente, ki jo bo zavarovalnica mesečno nakazovala neposredno SS MONG.

Vse stroške v zvezi z izvedbo posla bo plačal SS MONG kot kupec (cenilno poročilo, 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 plačal kupec, ampak se bo za ta znesek ustrezno zmanjšala kupnina. SS MONG bo izbrano zavarovalnico zaprosil za izračun mesečne rente za posameznega ponudnika ali par po tem Javnem povabilu na podlagi ugotovitve, da ponudnik izpolnjuje pogoje povabila in ko bosta SS MONG in ponudnik natančneje opredelila kriterije za izračun mesečne rente.

#### IV. Pogoji

Ponudniki (prodajalci) 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 Nova Gorica, ki so že dopolnili 65 let starosti in njihov mesečni dohodek ne presega gornje meje dohodka, kot ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, s spremembami in dopolnitvami) za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. Ponudnika sta lahko tudi zakonca ali zunajzakonska partnerja, če je njun solastniški delež na bremen prostem in zemljiškknjižno urejenem stanovanju v večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Nova Gorica določen in sta oba že dopolnila 65 let starosti.

Prednost bodo imeli:

- ponudniki, ki prodano stanovanje izpraznijo (zaradi odhoda v dom, varovana stanovanja ipd.) in ga predajo SS MONG,
- 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,
- 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.

SS MONG 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 (npr. zaradi nezmožnosti dogovora o višini kupnine).

#### V. Prijava

Zainteresirani ponudniki, ki želijo prodati stanovanje po pogojih tega razpisa, morajo oddati pisno prijavo do porabe sredstev oziroma najdlje do vključno 30.11.2022 s priporočeno pošiljko na naslov: STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, ali jo oddati osebno v sprejemno pisarno SS MONG. Pisno prijavo zainteresirani ponudniki oddajo na posebnem obrazcu SS MONG, ki ga lahko brezplačno dobijo na sedežu sklada od javne objave razpisa, ves čas trajanja razpisa (do porabe sredstev oziroma najdlje do vključno 30.11.2022). V vzorec prodajne pogodbe z ustanovitvijo služnosti stanovanja je v času uradnih ur mogoč vpogled na sedežu SS MONG. Obrazec prijave je zainteresiranim ponudnikom na voljo tudi na spletnih straneh SS MONG ([www.ssmong.si](http://www.ssmong.si)). Prijave, ki ne bodo oddane na posebnem obrazcu, ne bodo upoštevane.

#### VI. Informacije

Informacije o pogojih prodaje stanovanj po pogojih tega razpisa lahko dobijo zainteresirani ponudniki osebno na sedežu SS MONG, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, oziroma na telefonski številki: 335-0195.

Peter Jan, univ. dipl. prav.,  
direktor

