

Na podlagi 2. člena Zakona o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 38/86) in 9. člena Zakona o prometu z nepremičninami (Ur. list SRS, št. 19/76, 42/86) je izvršni svet skupščine občine Ljubljana—Šiška na svoji 86. seji, dne 31. 8. 1987, sprejel

PRAVILNIK O POGOJIH IN POSTOPKU ZA PRODAJO STANOVANJSKIH HIŠ IN STANOVANJ

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se urejajo pogoji in postopek za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (v nadaljevanju: nepremičnin), s katerimi razpolaga občina Ljubljana—Šiška občanom in civilnim pravnim osebam.

2. člen

- Prodaja nepremičnin je možna pod naslednjimi pogoji:
- da je prodaja družbeno smotna in ekonomsko upravičena, kar velja zlasti v primerih, kadar gre za nepremičnine, ki zahtevajo sorazmerno velike vzdrževalne stroške zaradi dotrajanosti, razdrobljenosti, ipd., kadar je v stanovanjski hiši v družbeni lastnini večina stanovanj v zasebni lasti, kadar gre za nepremičnine izven strnjjenih območij mest in drugih naselij;
 - da se kupnina od prodane nepremičnine namenja za nakup novih ali za prenovu stanovanjskih hiš ter stanovanj v družbeni lastnini;
 - da je prodaja predvidena v programu prodaje, ki ga sprejmeta izvršni svet in stanovanjska skupnost Ljubljana—Šiška;
 - da kupnina ni nižja od vrednosti nepremičnine na dan prodaje ki se določi na osnovi enotne metodologije za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin, ki jo je izdal Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora (Uradni list SRS, št. 8/87);
 - da je zagotovljeno, da bo kupec nepremičnine plačal celotno kupnino najpozneje v 30 dneh od dneva, ko pogodbo potrdi javni pravobranilec oz. od dneva, ko izteče rok za potrditev pogodbe;
 - da je satovanje oz. stanovanjska hiša, ki je predmet prodaje starejša od 10 let;
 - da hiša, v kateri se stanovanje ali del stavbe prodaja, ni predvidena za rušenje, prenovu oz. spremembo namembnosti.

3. člen

Postopek za prodajo opravi posebna 3-članska komisija, ki jo imenuje izvršni svet in jo sestavljajo: dva predstavnika občine in en predstavnik stanovanjske skupnosti Ljubljana—Šiška.

4. člen

Odlučitev o prodaji sprejme izvršni svet na podlagi programa predvidenih prodaj na predlog komisije iz prejšnjega člena.

- Nepremičnina se lahko prodaja:
- na podlagi pobude občana ali civilne pravne osebe,
 - na podlagi pobude stanovanjske skupnosti Ljubljana—Šiška.

5. člen

Zasedena stanovanjska hiša ali stanovanje se lahko prodaja samo imetniku stanovanjske pravice s pogodbo.

Nezasedene stanovanjske hiše ali stanovanja se prodajo samo na javni dražba.

II. JAVNA DRAŽBA

6. člen

Razpis javne dražbe in dražbenih pogojev objavi komisija iz 3. člena v dnevnem časopisu ali Uradnem listu SR Slovenije, najmanj 15 dni pred javno dražbo.

7. člen

Javna dražba se opravi pod naslednjimi pogoji:

- a) Splošni pogoji:
- naziv in sedež prodajalca,
 - označba in opis nepremičnine z zemljiškoknjižnimi podatki,
 - način plačila kupnine (rok plačila),
 - izključna cena,
 - višina varščine, ki jo je potrebno predložiti pred dražbo in način plačila,
 - čas in kraj, kjer bo javna dražba,
 - določbe o plačilu davka na promet nepremičnin in stroškov prodaje,
 - navedbo, kje se lahko interesi pred dražbo seznajajo s podrobnejšimi pogoji.
- b) Podrobnejši pogoji:
- navedba pritiskal nepremičnine, ki se prodaja,
 - označba bremen, ki jih mora prevzeti kupec.
- Družbene pogoje za vsakoo prodajo določi komisija.

8. člen

Javna dražba je ustna.

Komisija začne javno dražbo ob napovedanem času in kraju tako, da prisotne dražitelje seznani s pogoji dražbe:

- da lahko draži samo tisti, ki je plačal varščino, kar dokaže komisiji s pisnim dokazilom o vplačilu,
- določi najmanjši znesek, za katerega lahko dražitelj dviga ceno,
- da na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno,
- da bo dražiteljem, ki na dražbi niso uspeli, povrnjena plačana varščina; kupcem pa bo del varščine, ki ostane po odbitku stroškov prodaje, vračunana v kupnino.

9. člen

Komisija pred začetkom dražbe ugotovi podatke o dražiteljih in preveri, če so vplačali predpisano varščino.

Nato komisija prebere razpisne podatke ter ostale pogoje prodaje ter začne z dražbo tako, da član komisije — izklicatelj javno izklicno začetno izključno ceno in označbo nepremičnine, ki se prodaja na javni dražbi.

V primeru, da nepremičnino draži samo en dražitelj, ki nedvomno izjavi, da se z izključno ceno strinja, mora izklicatelj glasno ponoviti izključno ceno, nato pa razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel in doseženo ceno zdražene nepremičnine.

Če nepremičnino draži več dražiteljev, začne izklicatelj dražbo tako, da izklicno začetno izključno ceno in vpraša dražitelje, kdo sprejema izključno ceno. Nato izklicno

ceno prvič ponovi in dražitelje vpraša »kdo da več«. Če kdo od dražiteljev ponudi višjo ceno nadaljuje izklicatelj dražbo tako, da prvič ponovi višjo ceno in vpraša ostale dražitelje »kdo da več«. To se ponavlja, dokler noben od dražiteljev ne ponudi višje cene. Ponudnik je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podane višje ponudbe. Zadnjo najvišjo ponudbo izklicatelj trikrat ponovi. Uspeli ponudnik, ki odstopi od svoje ponudbe, izgubi pravico do povračila varščine. Po končani javni dražbi se razglasi dražitelja, ki je uspel na dražbi in doseženo ceno zdražene nepremičnine.

10. člen

O poteku javne dražbe se vodi zapisnik, ki mora vsebovati:

- kraj in čas dražbe,
 - podatke o komisiji za dražbo,
 - navedbe o seznanih prisotnih dražiteljev o razpisu dražbe in o postopku dražbe,
 - poimensko navedbo prigašenih dražiteljev,
 - ugotovitve o izpolnitvi razpisnih pogojev,
 - izključno ceno,
 - ponudbe dražiteljev,
 - najvišjo ponujeno ceno,
 - razglasitev dražitelja, ki je na dražbi uspel in zdraženo odkupno ceno nepremičnine,
 - podatke o dražiteljih, ki na dražbi niso uspeli in o vračilu varščine.
- Zapisnik o poteku javne dražbe podpisajo člani komisije, dražitelj, ki je na dražbi uspel in ostali dražitelji.

V zapisnik se vpišejo tudi ostali podatki in pripombe, ki bi vplivale na sam potek dražbe.

11. člen

Ugovor proti opravljenemu postopku je mogoče vložiti takoj že med postopkom oz. dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.

Ugovor reši komisija tako.

12. člen

Zapisnik o uspeli javni dražbi je podlaga za sklenitev prodajne pogodbe o nepremičnini.

Če kupec kljub pisnemu pozivu ne sklene prodajne pogodbe v 15 dneh po opravljeni javni dražbi, izgubi pravico do vračila varščine. Prodajna pogodba o nepremičnini se sklene z naslednjim najboljšim ponudnikom.

III. DOLOČITEV KUPNINE OZIROMA IZKLJUČNE CENE

13. člen

Osnova za določitev kupnine ali izključne cene za javno dražbo je vrednost nezasedene stanovanjske hiše ali stanovanja, na dan prodaje.

Vrednost iz prejšnjega odstavka se določi na podlagi Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ur. list SRS, št. 8/87).

Kupnino ali izključno ceno določi sodno zaprišeženi izvedenec gradbene stroke.

Kupnina ali izključna cena ne sme biti starejša od 3 mesecev od dneva izdelave cenitve sodnega izvedenca.

14. člen

Pogodba o prodaji nepremičnine mora biti sklenjena v roku 30 dni od sklepa izvršnega sveta v primeru prodaje zasedenega stanovanja, oz. v roku 15 dni po opravljeni javni dražbi.

15. člen

Pogodba o prodaji nepremičnine skupaj s cenitvenim elaboratom oz. dokumentom o določitvi vrednosti, programom predvidenih prodaj ter tem pravilnikom se mora v roku 30 dni od dneva sklenitve predložiti javnemu pravobranilstvu mesta Ljubljane v presojo.

Izvod pogodbe o prodaji se mora istočasno kot javnemu pravobranilstvu predložiti stanovanjski skupnosti Ljubljana—Šiška.

Dokler javni pravobranilec ne potrdi pogodbe, pogodbe ni mogoče izvršiti, jo overiti in ne vpisati prenosa lastnine v zemljiško knjigo.

16. člen

Če javni pravobranilec potrdi pogodbo, ali če v roku 30 dni od dneva predložitve pogodbe v presojo ne potrdi pogodbe oz. ne opozori na nezakonitosti se šteje, da je pogodba potrjena.

17. člen

Kupec je dolžan kupnino v celoti poravnati v roku 30 dni od dneva, ko pogodbo potrdi javni pravobranilec oz. od dneva, ko izteče rok za potrditev pogodbe.

Za kupnino, s katero kupec plača nepremičnino, se uporabijo:

- denarna sredstva kupca,
 - sredstva bančnih kreditov, odobrenih kupcu.
- Kadar kupec nima ustreznega rešenega stanovanjskega vprašanja, pa z nakupom stanovanja rešuje svoj stanovanjski problem, se lahko za kupnino štejejo poleg sredstev iz drugega odstavka tega člena še:
- sredstva kredita, odobrenega iz združenih sredstev stanovanjske skupnosti,
 - sredstva kreditov OZD namenjenih za stanovanjsko gradnjo.

18. člen

Imetnik stanovanjske pravice, ki ponudi odkup stanovanja, mora ob ponudbi za odkup dokazati, da je plačilno sposoben in da bo zmožni plačati kupnino za način in v roku iz tega pravilnika.

19. člen

Vse javne datjave (davek na promet, stroški zemljiškoknjižnega vpisa, upravne in sodne takse) v zvezi s prodajo nepremičnine plača kupec.

20. člen

V pogodbi se za dobo 5-ih let dogovori predkupna pravica občine Ljubljana—Šiška, v primeru da bi kupec nameraval nepremičnino prodati.

IV. KONČNE DOLOČBE

21. člen

Ta pravilnik se objavi v Uradnem listu SRS ter delegatskem glasilu SZDL občine Ljubljana—Šiška »Javna tribuna«.

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SR Slovenije.

Štev.: 6/7—2—224/87

Datum: 4. 9. 1987

Predsednik
Izvršnega sveta
Peter HOČEVAR

Izvršni svet skupščine občine Ljubljana—Šiška, je na 96. seji, dne 26. 10. 1987, sprejel tudi Pravilnik o oddaji in prodaji poslovnih prostorov. Pravilnik določa postopek in pogoje za oddajo in prodajo poslovnih prostorov ter garaž v sklopu stanovanjskih zgradb, s katerimi razpolaga občina Ljubljana—Šiška.

Pravilnik je bil že posredovan Uradnemu listu SRS v objavo in bo v kratkem tudi objavljen.

Morebitne informacije lahko zainteresirani občani dobijo na Komiteju za urejanje prostora občine Ljubljana—Šiška.