



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 4780-594/2023-64

Datum: 24. 10. 2025

**Mestna občina Ljubljana
Mestni svet**

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k. o. 1770 Kašelj

POROČEVALCA: Simona Remih, sekretarka – vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Miha Šipek, podsekretar – vodja Odseka za ravnanje z zemljišči

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana izdaja predhodno soglasje k osnutku besedila prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k. o. 1770 Kašelj, ki je kot priloga sestavni del prodajne pogodbe.



Župan
Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:

- Prodajna pogodba s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj

PREDLOG

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ____ seji dne ____ 2025 sprejel

SKLEP

Mestni svet Mestne občine Ljubljana izdaja predhodno soglasje k osnutku besedila prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, ki je kot priloga sestavni del prodajne pogodbe.

Številka:

Datum:

ŽUPAN
Zoran Janković

Obrazložitev:

Pravni temelj

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 in 78/23-ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) v četrtem odstavku 29. člena določa, da o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali funkcionar oziroma javni uslužbenec, zaposlen v občinski upravi, ki ju za to pooblasti organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Pooblastilo se podeli za posamezni pravni posel.

Zakon o javnih financah (Uradni list RS št. št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25-ZFisP-1 in 39/25) v 4. členu določa, da je župan za izvrševanje proračuna občine odgovoren občinskemu svetu.

Ne glede na pristojnost župana, da odloči in sklene pravne posle ravnanja z nepremičnim premoženjem občine, je skladno z določilom petega odstavka 29. člena ZSPDSLS-1 za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla.

Nepremičnine so vključene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2025 in 2026.

Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Za v nadaljevanju navedeni gradbeni parceli 5 in 4 v idealnem deležu do $\frac{1}{2}$ je Mestni svet na seji št. 10 dne 18. 12. 2023 že podal sklep za predhodno soglasje k osnutku besedila prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealni delež do $\frac{1}{2}$ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k. o. 1770 Kašelj.

Predlog za ponovno obravnavo se poda, ker je Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj na prošnjo Mestne občine Ljubljana podaljšalo rok za izvedbo projekta iz 31. 12. 2026 na 31. 12. 2028, kar posledično vpliva na posamezne pogodbene roke prodajne pogodbe, ki je priloga tega dokumenta.

Predmet prodaje po postopku Javnega zbiranja ponudb skladno z ZSPDSLS-1 so nepremičnine – sklop zemljiških parcel, ki tvorijo gradbeno parcelo (prikaz v Tabeli 1 in Sliki 2), in se nahajajo na območju bodoče Ekonomsko-poslovne cone Zalog. Zemljiške parcele se prodajajo izključno skupno, v sklopu gradbene parcele.

Gradbena parcela 5 - površine 6.986 m² in Gradbena parcela 4 v idealnem deležu do $\frac{1}{2}$ - površina 246 m² – skupna površina 7.232 m², ki obsega:

- Parc. št. 31/10 k.o. Kašelj (ID 7320480, nepozidano stavbno zemljišče, skupne površine 1.230 m²)
- Parc. št. 32/5 k.o. Kašelj (ID 7242714, nepozidano stavbno zemljišče, skupne površine 257 m²)
- Parc. št. 32/8 k.o. Kašelj (ID 7242715, nepozidano stavbno zemljišče, skupne površine 797 m²)
- Parc. št. 33/1 k.o. Kašelj (ID 1651072, nepozidano stavbno zemljišče, skupne površine 2.127 m²)
- Parc. št. 34/1 k.o. Kašelj (ID 4338679, nepozidano stavbno zemljišče, skupne površine 1.982 m²)
- Parc. št. 35 k.o. Kašelj (ID 1148117, nepozidano stavbno zemljišče, skupne površine 593 m²)

- Idealni delež do ½ parc. št. 31/11 k.o. Kašelj v (ID 7320479, nepozidano stavbno zemljišče, skupne površine 183 m²)
- Idealni delež do ½ parc. št. 2459/7 k.o. Kašelj (ID 7320468, nepozidano stavbno zemljišče, skupne površine 34 m²)
- Idealni delež do ½ parc. št. 2477/18 k.o. Kašelj (ID 7320484, nepozidano stavbno zemljišče, skupne površine 29 m²)

Pri nepremičninah, ki so predmet prodaje so vpisane naslednje pravice oz. pravna dejstva:

- pri nepremičninah s parc. št. 31/10, 32/8 in 31/11 je vknjižena stavbna pravica za gradnjo transformatorske postaje v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: k.o. 1770 Kašelj stavbna pravica 9082;
- pri nepremičninah s parc. št. 31/11, 2459/7 in 2477/18 je vknjižena neprava stvarna služnost v korist Elektro Ljubljana d.d.
- pri nepremičnini s parc. št. 2477/18 je vknjižena stvarna služnost / nujna pot uporaba železniškega tira.

Iz cenitvenega poročila št. 399-C/25, na podlagi katerega je oblikovana izhodiščna vrednost nepremičnin in ga je dne 3. 10. 2025 izdelal izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine, dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr., izhaja, da ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, znaša 200,00 EUR.

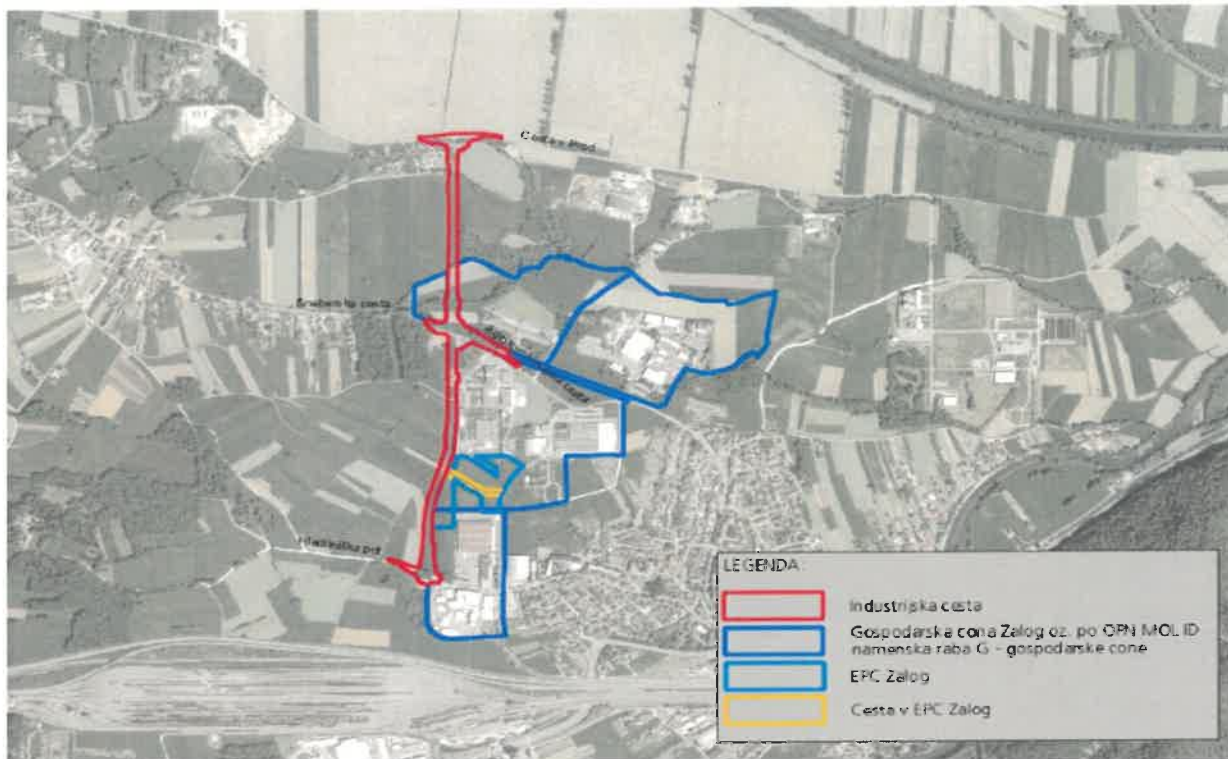
Izhodiščna vrednost prodaje znaša 1.446.400,00 EUR.

Glede na to, da izhodiščna vrednost nepremičnin za gradbeno parcelo 5 in v idealnem deležu do ½ gradbeno parcelo 4 presega 500.000 EUR, je v skladu z 29. členom ZSPDLS-1 potrebno pred javno objavo javnega zbiranja ponudb za prodajo navedenih nepremičnin pridobiti predhodno soglasje mestnega sveta MOL k osnutku besedila prodajne pogodbe, vsled česar je v sprejem MS predlagan sklep o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe za obravnavane nepremičnine. Soglasje MS je obvezna priloga prodajni pogodbi.

Ocena stanja in poglavitne rešitve

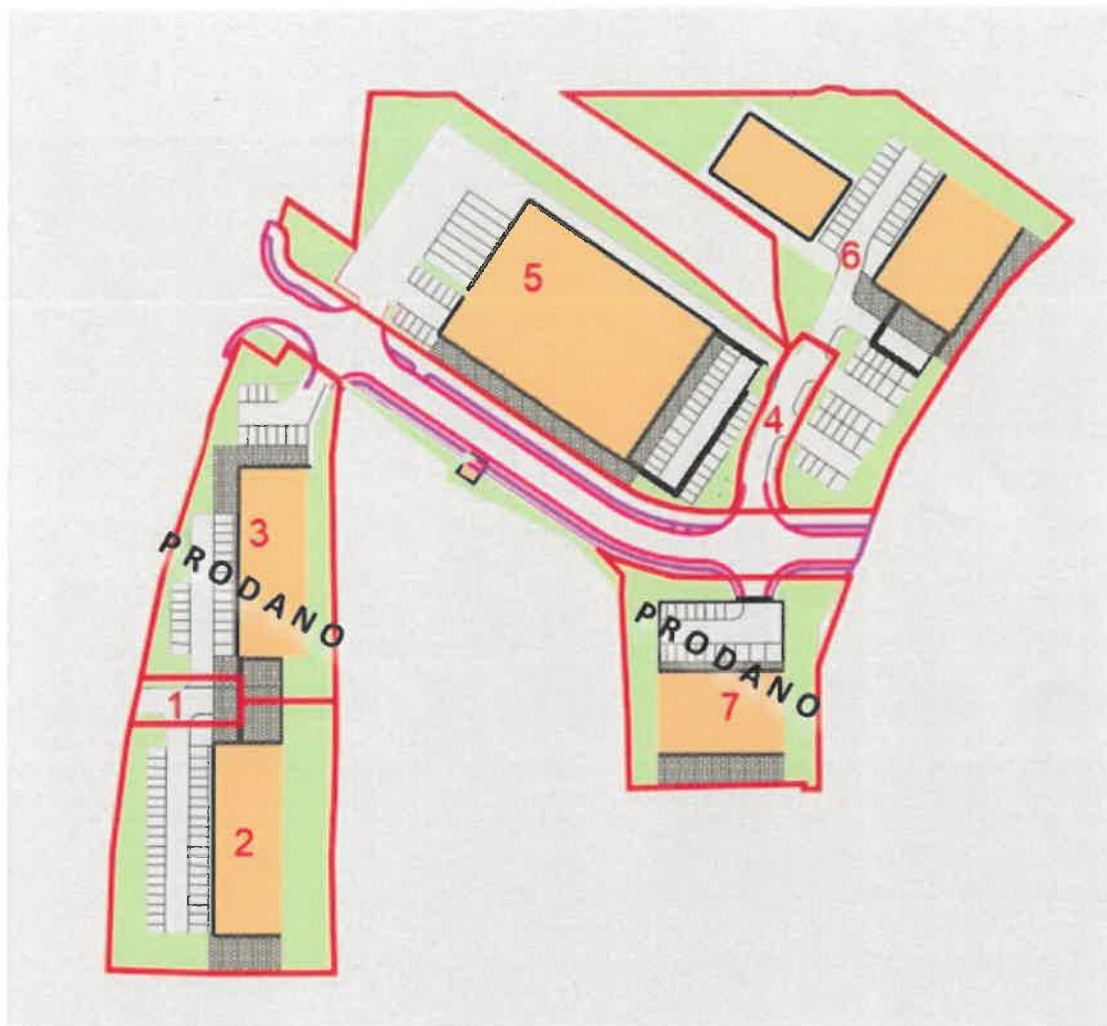
V Mestni občini Ljubljana je bilo z namenom spodbujanja podjetništva z zagotavljanjem več uporabnih površin za delovanje mikro, majhnih in srednje velikih podjetij, ob podpori države in EU, komunalno opremljeno še nerazvito območje znotraj obstoječe gospodarske cone Zalog. Ekonomsko poslovna cona Zalog (v nadaljevanju EPC Zalog), ki obsega 2,7 ha površine (skupaj z Industrijsko cesto 7,75 ha) je bila zgrajena ob novi Industrijski cesti, med Cesto v Prod in Hladilniško potjo oz. natančneje med Agrokombinatsko cesto in Hladilniško potjo, v sklopu operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«. Na podlagi Pogodbe št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto« in pripadajočimi aneksi, s katerimi so bila MOL za izgradnjo dostopne Industrijske ceste in komunalno opremljanje EPC Zalog dodeljena sredstva evropske kohezijske politike, je v celoti komunalno opremljena z vso potrebno javno gospodarsko infrastrukturo za priključitev stavb v obravnavanem območju.

Kupec se v sklopu pridobitve gradbenega dovoljenja za poslovne objekte zavezuje plačati tudi pripadajoči komunalni prispevek v skladu z veljavno zakonodajo.



Slika 1: Prikaz EPC Zalog v enoti urejanja prostora PO-796

Predmet javnega zbiranja ponudb bo prodaja stavbnih zemljišč, ki so namenjena tehnološkimi parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti mikro, majhnih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju: MSP) in prodaja dveh zemljišč, ki v naravi predstavljata možno dostopno cesto do dveh različnih stavbnih zemljišč, v idealnem deležu do 1/2, kot je tudi razvidno iz Tabele 1 in Slike 2. Nepozidano stavbno zemljišče parc. št. 441/5 k.o. Kašelj v naravi predstavlja možno dostopno pot do gradbene parcele 2 in 3, nepozidano stavbno zemljišče parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18 v naravi predstavlja možno dostopno pot do gradbene parcele 5 in 6, gradbena parcela 7 je dostopna neposredno iz javne ceste.



Slika 2: Prikaz zemljišč v Ekonomsko-poslovni coni Zalog

Zap. št.	Št. gradbene parcele	Površina GURS	Zemljiška parcela št.	k.o.	Izhodiščna vrednost v EUR
1	2	3.708	441/6	Kašelj	773.800,00
	1	161	V idealnem deležu do ½ parc. št.: 441/5	Kašelj	
3	5	6.986	31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35	Kašelj	1.446.400,00
	4	246	V idealnem deležu do ½ za parc. št.:31/11, 2459/7, 2477/18	Kašelj	
4	6	5.890	31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8	Kašelj	1.227.200,00
	4	246	V idealnem deležu do ½ za parc. št.:31/11, 2459/7, 2477/18	Kašelj	

Tabela 1: Seznam prodajnih parcel

Vsa zemljišča, ki bodo predmet javnega zbiranja ponudb urejata prostorska akta Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, namenska raba prostora je IG – Gospodarske cone, način urejanja po OPN ID.

Namen prodaje zemljišč v EPC Zalog je poiskati investitorje in ponuditi prostor za delovanje MSP, ki bodo v določenih časovnih okvirih zagotovili izvedbo investicije na nepremičninah in v nadaljevanju tudi delovanje MSP podjetij.

Postopek Javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin se bo namreč izvedel v skladu z določili o pogojih in prevzetih obveznostih MOL na podlagi sklenjene Pogodbe št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«, ki MOL zavezujejo, da najkasneje do 31.12.2028 zagotovi na teh nepremičninah najmanj 60 % zasedenost novo opremljenih uporabnih površin s strani MSP, kar pomeni, da mora biti objekt zgrajen, imeti uporabno dovoljenje in opravljati podjetniško dejavnost še najmanj nadaljnji dve leti, torej do 28.2.2031. MOL bo morala o poteku in zaključku projekta poročati Ministrstvu za kohezijo in regionalni razvoj o površini novo opremljene ekonomsko – poslovne cone in o zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin ekonomsko – poslovne cone, namenjene podjetniški dejavnosti in s tem dokazati izpolnitev kazalnikov po Pogodbi o sofinanciranju št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«.

Glede na navedeno osnutek prodajne pogodbe poleg sestavin prodajne pogodbe vsebuje tudi posebna določila - obveznosti kupca glede dinamike izvedbe investicije na nepremičnini, ki je predmet prodaje in izpolnjevanja pogojev po zaključku investicije:

- kupec bo moral na nepremičnini, ki je predmet prodaje, najkasneje do 30.6.2028 zgraditi objekt skladno s prostorskimi akti in na pristojni upravni enoti pridobiti pravomočno uporabno dovoljenje in
- zagotoviti, da bo (bodo) najkasneje do 31.12.2028 v objektu nameščena in operativno delovala MSP podjetja ter
- najmanj do 28.2.2031 ne bo opustil ali premestil podjetniške dejavnosti s programskega območja ali spremenil lastništva nad nepremičninami

in v zvezi z navedenimi obveznostmi letno poročati MOL o poteku investicije.

Zaradi uresničitve primarnega namena prodaje zadevnih nepremičnin in varovanja interesa MOL za pravilno in pravočasno izpolnitev pogodbenih obveznosti kupcev nepremičnin, ki posledično vplivajo na obveznosti MOL po Pogodbi št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«, so v prodajni pogodbi predvideni tudi nekateri instrumenti zavarovanja in utrditve obveznosti, in sicer:

- Finančno zavarovanje za pravilno in pravočasno izpolnitev pogodbenih obveznosti;
- Uveljavitev odkupne pravice s strani MOL
- Uveljavitev pogodbene kazni
- Povračilo škode, kolikor bi MOL nastala zaradi kršitve določil prodajne pogodbe in MOL zaradi slednjih ne bi mogla izpolniti lastnih obveznosti, ki jih je prevzela s Pogodbo o sofinanciranju št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«.

Kupec se bo s pogodbo tudi obvezal, da predmetne nepremičnine ne bo odtujil ali brez soglasja MOL obremenil za dobo 5 let oz. do 28.2. 2031.

Ocena finančnih posledic sprejetja akta

Prodaja nepremičnega premoženja predstavlja prihodek proračuna MOL za leto 2024. Na podlagi izdanega soglasja Mestnega sveta k osnutku besedila prodajne pogodbe, bodo izpolnjeni pogoji za objavo javnega zbiranja ponudb za prodajo predmetnih nepremičnin. V primeru uspešne izvedbe postopka s prejemom vsaj ene ponudbe najmanj v višini izhodiščne vrednosti nepremičnin, ter sklenitvi prodajne pogodbe, bo kupnina predstavljala prihodek proračuna MOL v letu 2025 in 2026, v višini najmanj izhodiščne vrednosti nepremičnin, ki so predmet prodaje.

Pripravil:
Aleš Weber
Višji svetovalec I



Miha Šipek,
Podsekretar - vodja odseka



Simona Remih
Sekretarka - vodja oddelka



MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Janković,
matična številka: 5874025000, ID za DDV: SI 67593321
(v nadaljevanju: MOL),

in

KUPEC (naziv, ulica, hišna številka, poštna številka, pošta)

_____, ki ga zastopa direktor _____

Matična št. _____, ID za DDV: _____

(v nadaljevanju: kupec)

naslednjo

PRODAJNO POGODBO S POSEBNIMI DOLOČILI ZA NEPREMIČNINE
s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in
idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je MOL zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin parc. št. 31/10 v izmeri 1.230 m², 32/5 v izmeri 257 m², 32/8 v izmeri 797 m², 33/1 v izmeri 2.127 m², 34/1 v izmeri 1.982 m², 35 v izmeri 593 m², in v idealnem deležu do ½ parc. št. 31/11 v izmeri 366 m², 2459/7 v izmeri 68 m², 2477/18 v izmeri 58 m², v k.o. 1770 Kašelj;
- so pri nepremičninah, ki so predmet prodaje vpisane naslednje pravice oz. pravna dejstva:
- pri nepremičninah s parc. št. 31/10, 32/8 in 31/11 je vknjižena stavbna pravica za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje transformatorske postaje v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: k.o. 1770 Kašelj stavbna pravica 9082,
- pri nepremičninah s parc. št. 31/11, 2459/7 in 2477/18 je vknjižena neprava stvarna služnost v korist Elektro Ljubljana d.d.,
- pri nepremičnini s parc. št. 2477/18 je vknjižena stvarna služnost / nujna pot uporaba železniškega tira;- se predmetne nepremičnine nahajajo na območju bodoče Ekonomsko-poslovne cone Zalog, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS št. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22);
- so nepremičnine vključene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2025 in 2026;
- kupec po merilih Smernic Evropske komisije (pravna podlaga :Priloga I Uredbe 651/2014 EU) sodi v kategorijo - mikro, majhnih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju: MSP);
- je namen sklenitve pogodbe prodaja nepremičnin, ki s namenjene za opravljanje podjetniške dejavnosti MSP;
- je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dnesprejel sklep št.o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealnem deležu do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, v skupni izmeri 7.232 m², skladno z 29.členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR) z izhodiščno ceno 1.446.400 EUR na katero se obračuna 22 % davek na dodano vrednost;

- je MOL na svoji spletni strani dne _____ objavila Javno zbiranje ponudb o prodaji nepremičnin (v nadaljevanju: JZP) iz prejšnje alineje tega člena;
- je odpiranje ponudb za nakup nepremičnin s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealnem deležu do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, potekalo dne _____ na sedežu MOL;
- iz zapisnika in poročila Komisije za vodenje postopka prodaje nepremičnin na območju EPC Zalog (v nadaljevanju: komisija) št. z dne _____ izhaja, da je kupec skladno z določili Namere dne _____ podal pravočasno in popolno ponudbo za nakup nepremičnin s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealnem deležu do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj ;
- iz ponudbe izhaja, da znaša ponujena kupnina za nepremičnini s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealnem deležu do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, _____ EUR in je kot taka najugodnejša;
- iz cenitvenega poročila št. 399-C/25, ki ga je dne 3. 10. 2025 izdelal izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine, dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr., izhaja, da ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, znaša 200,00 EUR;
- je kupec že poravnal varščino v višini.....EUR.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

MOL proda in izroči kupcu v last in posest kupcu nepremičnine s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj.

3. člen

Kupnina za nepremičnini, v skupni izmeri 7.232 m², znaša _____EUR. Kupec je dolžan plačati pripadajoči davek na dodano vrednost v višini _____ EUR, tako da znaša kupnina skupaj s pripadajočim davkom na dodano vrednost _____EUR.

Kupec je že poravnal varščino v višini.....EUR.

Preostanek kupnine s pripadajočim davkom na dodano vrednost v višini.....EUR je kupec je dolžan poravnati v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani MOL, na podračun EZR MOL, IBAN SI56 0126 1010 0000 114 odprt pri Banki Slovenije. V namenu nakazila mora kupec navesti številko pogodbe: C7560-25-XXXXXX..

V kolikor kupec ne poravna kupnine in pripadajočega davka na dodano vrednost v roku, določenem v prejšnjem odstavku tega člena, se pogodba šteje za razvezano.

Za zamudo s plačilom, s katero bi se MOL izrecno strinjal, plača kupec zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti terjatve do dneva plačila.

4. člen

MOL se zavezuje, da bo ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na podlagi drugega odstavka 48. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), kupcu izročil po prejemu celotne kupnine s pripadajočim davkom na dodano vrednost iz 3. člena te pogodbe.

Overjen izvod kupoprodajne pogodbe bo MOL izročila kupcu v roku 8 delovnih dni od prejema celotne kupnine in pripadajočega davka na dodano vrednost ter prejema bančne garancije za zavarovanje pogodbenih obveznosti, ki jo mora kupec predložiti skladno 9.členom te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vsa zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

Kupec se zaveže vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v roku 8 dni od overitve te pogodbe pri notarju.

Kupec se nadalje zaveže predložiti MOL kopijo zemljiškoknjižnega vloženega predloga, in sicer v roku 8 dni od njegove vložitve.

Stroške notarske overitve in zemljiškoknjižne izvedbe te pogodbe v celoti krije kupec.

Kupec prevzame zemljišča v last in posest z dnem izročitve overjenega izvoda pogodbe.

III. OBVEZNOSTI KUPCA

Obveznosti glede dinamike izvedbe investicije

5. člen

Kupec se zavezuje da bo na nepremičninah, ki so predmet prodaje, najkasneje do 30. 6. 2028 zgradil objekt skladno s prostorskimi akti in na pristojni upravni enoti pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje.

Kupec se zavezuje, da bo (bodo) najkasneje do 31. 12. 2028 v objektu nameščena in operativno delovala MSP podjetja.

Če kupec v roku, navedenem v prvem odstavku tega člena ne pridobi pravnomočnega uporabnega dovoljenja ali v roku iz drugega odstavka tega člena MSP podjetja ne bodo začela operativno delovati, je dolžan plačati pogodbeno kazen, ki znaša 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j.EUR in sicer v roku 30 dni od dneva, ki je določen kot skrajni rok pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja, to je 30. 6. 2028 oziroma dneva, ki je določen kot skrajni rok za začetek delovanja MSP podjetja, to je 31.12.2028. Za pogodbeno kazen bo MOL izdala e-račun.

Plačilo pogodbene kazni kupca ne odvezuje izpolnitve pogodbenih obveznosti.

6. člen

Kupec mora na poziv predstavnika MOL le-temu poročati o poteku gradnje, ustanovitvi in delovanju MSP, številu zaposlenih v posameznem podjetju, dejavnosti posameznih podjetij, in sicer v roku 15 dni od prejema poziva za predložitev podatkov.

Obveznosti glede izpolnjevanja pogojev po zaključku investicije

7. člen

Kupec s podpisom te pogodbe jamči, da:

- bodo nove uporabne površine ves čas trajanja pogodbe, najmanj do 28. 2. 2029 namenjene podjetniški dejavnosti MSP (tehnološkim parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti),
- v roku še najmanj 2 let po zaključku investicije oz. najmanj do 28. 2. 2031 ne bo opustil ali premestil podjetniške dejavnosti s programskega območja ali spremenil lastništva nad nepremičninami.

Obveznosti glede posredovanja poročil

8. člen

Kupec je dolžan MOL poročati o zaključku investicije do 10. januarja 2029.

Poročilo mora vsebovati:

- poročilo o obsegu investicije in končanju del na investiciji, vključno s priloženim dokazilom (pravnomočno uporabno dovoljenje),
- poročilo o zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin s priloženim dokazilom:
 - o poročati o velikosti zgrajenega objekta,
 - o podatke o številu podjetij zasedenih s strani MSP,
 - o podatke o številu zaposlenih v posameznih podjetjih,
 - o vrsti dejavnosti, ki jo posamezna podjetja opravljajo.

Kupec je dolžan MOL od sklenitve pogodbe do najkasneje 28. 2. 2031, redno vsako leto do 10. januarja poročati podatke za preteklo koledarsko leto.

- poročilo o zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin s priloženim dokazilom mora vsebovati:
 - o poročati o velikosti zgrajenega objekta,
 - o podatke o številu podjetij zasedenih s strani MSP,
 - o podatke o številu zaposlenih v posameznih podjetjih,
 - o vrsti dejavnosti, ki jo posamezna podjetja opravljajo.

Zavarovanje pogodbenih obveznosti

9. člen

a) Finančno zavarovanje

Za zavarovanje pogodbenih obveznosti iz naslova pravilne in pravočasne izpolnitve pogojev iz 7.člena te pogodbe in izpolnitve zavez kupca glede posredovanja poročil v rokih in vsebini iz 8.člena te pogodbe se kupec zavezuje, da bo najkasneje v roku 15 dni od podpisa prodajne pogodbe predložil MOL nepreklicno in brezpogojno bančno garancijo na prvi poziv ali kavcijsko zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti po predlogi iz Priloge 1 te pogodbe, v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j.....EUR, ki ga bo MOL vnovčil v primeru, če kupec svoje pogodbene obveznosti iz 7. in 8. člena ne bo pravilno in pravočasno izpolnil. Finančno zavarovanje mora biti veljavno do vključno 31.3.2031. Bančna garancija mora biti izdana v slovenskem jeziku pri banki, ki ima po Zakonu o bančništvu dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje bančnih, vzajemno priznanih in dodatnih finančnih storitev.

b) Povračilo škode

MOL ima pravico tudi zahtevati povračilo vse nastale škode, ki bi posledično nastala, ker MOL zaradi kršitve določil te prodajne pogodbe s strani kupca ne bi mogla izpolniti pogodbenih obveznosti skladno s Pogodbo št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto« in pripadajočimi aneksi.

c) Prepoved odtujitve in obremenitve

Kupec ne sme odtujiti nepremičnini s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealnem deležu do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj do 31. 3. 2031.

V primeru, da kupec pred 31. 3. 2031 odtuji nepremičnine, mora plačati v 15 dneh od prejema e-zahtevka s strani MOL pogodbeno kazen in sicer v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j.....EUR.

Z izjemo podelitve služnosti iz 10. člena te pogodbe kupec ne sme brez soglasja MOL kakorkoli drugače obremeniti nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, za dobo najmanj do 31. 3. 2031.

V primeru kršitve iz prejšnjega odstavka tega člena mora kupec plačati pogodbeno kazen v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j.....EUR.

d) Odkupna pravica

MOL lahko zaradi kršitve določil te pogodbe kadarkoli zahteva povratno prodajo nepremičnin s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealnem deležu do 1/2 parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj po enaki ceni kot jo je prodal skladno s to pogodbo. Kupec je dolžan nepremičnine prodati v roku 3 mesecev od prejema zahteve s strani MOL.

Kupec _____, sedež _____, matična številka: _____ izrecno, brezpogojno in nepreklicno dovoljuje, da se pri nepremičninah s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 in idealnem deležu do 1/2 parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, vknjiži odkupna pravica do 31. 3. 2031 v korist osebe: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, Matična številka: 5874025000.

Ustanovitev služnosti

10. člen

Kupec se s podpisom te pogodbe zaveže na nepremičninah, ki so predmet nakupa, brezplačno ustanoviti služnosti za potrebe priključevanja na javno infrastrukturo lastniku parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 k.o. 1770 Kašelj, in sicer služnost hoje in vožnje z vsemi vozili.

Kupec _____, matična številka _____ izrecno, brezpogojno in nepreklicno dovoljuje, da se pri idealnem deležu do 1/2 nepremičnin s parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18 v k.o. 1770 Kašelj vpiše služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vozili (opis), v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 k.o. 1770 Kašelj.

Sporočanje sprememb

11. člen

Kupec je dolžan MOL v času do izbrisa prepovedi obremenitve in odtujitve obveščati o statusnih spremembah oziroma o lastniških spremembah v podjetju, in sicer najkasneje v 15 dneh od dneva nastanka spremembe.

12. člen

Kupec s podpisom pogodbe zagotavlja, da so vsi podatki, podani v ponudbi za nakup nepremičnin, vključno z vsemi prilogami, resnični.

13. člen

Kupec mora hraniti vso dokumentacijo, povezano s projektom, v skladu z veljavno zakonodajo oziroma še najmanj do 31. 12. 2035 za potrebe naknadnih preverjanj, ki jih je dolžan predložiti na zahtevo pooblaščenih oseb MOL.

IV. KONČNE DOLOČBE

14. člen

Pooblaščen predstavnik s strani MOL sta:

- Aleš Weber za izvedbo prodajne pogodbe, ki je skrbnik te pogodbe;
- Barbka Glavan za spremljanje izvedbe pogodbenih obveznosti kupca v zvezi z investicijo na nepremičninah, ki so predmet prodaje.

15. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta morebitne nesporazume reševali sporazumno. V primeru spora je pristojno sodišče v Ljubljani.

16. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da se bosta o vseh morebitnih spremembah in dopolnitvah te pogodbe, po doseženem predhodnem sporazumu, dogovorili s sklenitvijo aneksa, razen o spremembi skrbništva pogodbe, kjer zadošča pisno obvestilo drugi pogodbeni stranki.

17. člen

V skladu s 14. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20 in 3/22 – ZDeb) je nična pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev ali sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

MOL bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov glede njegovega domnevnega nastanka pričela z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

18. člen

Pogodbeni stranki se morata vzdržati vsakršnih ravnanj, ki bi na podlagi vsebine iz prejšnjega odstavka pomenila kršitev zakonskih določil.

19. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

20. člen

Pogodba je sklenjena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme MOL dva (2) izvoda, kupec en (1) izvod, en izvod pa je namenjen vpisu v zemljiško knjigo.

Št. pogodbe:

Št. dok. DS: 4780-594/2023-61

Datum:

Datum:

KUPEC

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Priloge:

- *Priloga 1: Vzorec bančne garancije*
- *Priloga 2: Sklep Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana z dne*

