



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana

☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Šifra: 4780-50/2006-2

Datum:

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

NASLOV: Predlog Programa prodaje zemljišč parc. št. 545/6, 545/7, 562/4, 562/5 in 562/6, vse k.o. Trnovsko predmestje

**GRADIVO
PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči in
Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana

POROČEVALEC: Nuša Dolgan, univ.dipl.psih., pooblaščenka županje za vodenje Oddelka za gospodarjenje z zemljišči
Nataša Turšič, univ.dipl.inž.arh., vodja Službe za urbano ekonomiko in trženje
Mirna Gregorič, univ.dipl.oec., predsednica Komisije za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Programa prodaje zemljišč parc. št. 545/6, 545/7, 562/4, 562/5 in 562/6, vse k.o. Trnovsko predmestje.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa in pooblašča županjo Mestne občine Ljubljana, da z najugodnejšim ponudnikom sklene pravni posel.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- Predlog Posameznega programa prodaje s prilogami
- Poročilo Komisije za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem MOL z dne 14.04.2006

Na podlagi drugega odstavka 23. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03), šestega odstavka 5. člena Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.) in Programa prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana za leto 2006 je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel naslednji

**PROGRAM PRODAJE ZEMLJIŠČ
parc. št. 545/6, 545/7, 562/4, 562/5, 562/6,
vse k.o. Trnovsko predmestje**

Uvodna pojasnila in pravni temelj prodaje

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je hkrati s predlogom proračuna za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.) sprejel tudi Program prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana za leto 2006, v katerega so kot predmet prodaje vključena zemljišča s parc. št. 545/6, 545/7, 562/4, 562/5 in 562/6, vse k.o. Trnovsko predmestje.

V tem programu prodaje zemljišč parc. št. 545/6, 545/7, 562/4, 562/5 in 562/6, vse k.o. Trnovsko predmestje (v nadaljevanju Posamezni program prodaje) se v skladu s 24. členom Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03 – v nadaljevanju Uredba) opredeljuje podrobnejši program prodaje zgoraj navedenih zemljišč, ki obsega:

1. cilje prodaje in razloge, s katerimi se utemeljuje, da bodo ti cilji doseženi,
2. opis predmeta prodaje,
3. pravni pregled stanja nepremičnin,
4. ocenitev vrednosti stvarnega premoženja,
5. opredelitev metode prodaje,
6. pripravljalna dejanja,
7. terminski načrt,
8. predlog sklepa.

O posameznem programu prodaje odloča v skladu s 23. členom Uredbe ter šestim odstavkom 5. člena Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.) na predlog županje Mestne občine Ljubljana Mestni svet Mestne občine Ljubljana. Besedilo posameznega programa prodaje sta na podlagi 17. in 23. člena Uredbe določila Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Mestna uprava, Mestne občine Ljubljana, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči.

Komisijo za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju Komisija) je imenovala županja Mestne občine Ljubljana s sklepom številka: 024-3/06-2 z dne 17.1.2006.

1. Cilji prodaje in razlogi, s katerimi se utemeljuje, da bodo ti cilji doseženi

Temeljni cilji prodaje

Primaren cilj prodaje zemljišč je doseganje čim višje kupnine. Poleg doseganja čim višje prodajne cene je treba zasledovati tudi cilje realizacije prostorskega akta Mestne občine Ljubljana – Odloka o

spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V2 Trnovo – Tržaška cesta (za območje urejanja VR 2/6 Ob Cesti dveh cesarjev) (Uradni list RS, št. 79/04).

Razlogi za prodajo

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 7. seji dne 09.12.2003 sprejel Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V2 Trnovo – Tržaška cesta (za območje urejanja VR 2/6 Ob Cesti dveh cesarjev) (Uradni list RS, št. 79/04 – v nadaljevanju Odlok), s katerim je na nepremičninah, ki so predmet prodaje, opredelil vrsto dovoljene novogradnje objektov, namenjenih verski in kulturni dejavnosti pod pogoji, določenimi v Odloku.

Po določitvah Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99-popr., 28/99, 26/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04) se predmetna zemljišča nahajajo v območju urejanja VR 2/6 Ob Cesti dveh cesarjev.

V smislu gospodarnega ravnanja bo s prodajo premoženja, ki ga občina ne uporablja in ne potrebuje za lastne potrebe, to lahko služilo namenu, opredeljenem v prostorskem aktu, občina pa bo pridobljena sredstva lahko v okviru zakonske opredelitve uporabila za gradnjo, vzdrževanje ali nakup drugega stvarnega premoženja, ki ga potrebuje, s čimer se vrednost njenega stvarnega premoženja ne bo zmanjšala.

2. Opis predmeta prodaje

Predmet prodaje so nezazidana stavbna zemljišča, ki se nahajajo znotraj morfološke enote 4C v območju urejanja VR 2/6 Ob Cesti dveh cesarjev, in sicer:

- parc. št. 545/6 travnik 9.599 m², k.o. Trnovsko predmestje,
- parc. št. 545/7 travnik 2.829 m², k.o. Trnovsko predmestje,
- parc. št. 562/4 travnik 2.829 m², k.o. Trnovsko predmestje,
- parc. št. 562/5 travnik 57 m², k.o. Trnovsko predmestje,
- parc. št. 562/6 travnik 1.249 m², k.o. Trnovsko predmestje,

v lasti Mestne občine Ljubljana na podlagi »Delne pogodbe o prenosu nezazidanih stavbnih zemljišč v k.o. Trnovsko predmestje«, sklenjene dne 27.05.2003, s katero je Republika Slovenija na mestno občino Ljubljana prenesla nezazidana stavbna zemljišča parc. št. 545/1 travnik 13.629 m² in parc. št. 562/1 travnik 4.125 m², vložna štev. 5354, obe k.o. Trnovsko predmestje.

Predmetne parcelne številke so nastale v postopku parcelacije, in sicer:

- je iz parcele **št. 545/1** med drugim nastala parc. št. 545/7 travnik 2.829 m² in parc. št. 545/6 travnik 9.599 m²,
- so iz parcele **št. 562/1** nastale parc. št. 562/4 travnik 2.829 m², parc. št. 562/5 travnik 57 m² in parc. št. 562/6 travnik 1.249 m².

V zemljiški knjigi še ni vpisana lastninska pravica Mestne občine Ljubljana na navedenih nepremičninah, čeprav je dne 14.01.2004 bil vložen predlog za vknjižbo lastninske pravice, ki se v zemljiški knjigi vodi pod Dn. št. 758/2004.

Knjigovodska vrednost predmetnih zemljišč znaša 402.870.000,00 SIT.

3. Pravni pregled stanja nepremičnin

Pravni pregled stanja nepremičnin je skladno s prvo alinejo 32. člena Uredbe opravila Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana na svoji 3. seji dne 14.04.2006 in ugotovila:

- a) da so predmetna zemljišča v celoti v posesti prodajalke Mestne občine Ljubljana;
- b) da je Mestna občina Ljubljana na podlagi »Delne pogodbe o prenosu nezazidanih stavbnih zemljišč v k.o. Trnovsko predmestje«, sklenjene z Republiko Slovenijo, postala lastnica zemljišč parc. št. 545/1 travnik 13.629 m² in parc. št. 562/1 travnik 4.125 m², vložna št. 5354, obe k.o. Trnovsko predmestje;
- c) da je Mestna občina Ljubljana za vknjižbo lastninske pravice in odpis parcel iz zemljiškoknjižnega vložka 5354, v letu 2004 vložila predlog v zemljiško knjigo, ki se vodi pod Dn. št. 758/2004;
- d) da sta navedeni parceli zaradi ureditve meja s sosedi mejaši in denacionalizacijskim upravičencem Misijonsko družbo Sv. Vincencija Pavelskega – Lazaristi bili v postopku parcelacije, in sicer:
 - je iz parcele št. 545/1 med drugim nastala parc. št. 545/7 travnik 2.829 m² in parc. št. 545/6 travnik v izmeri 9.599 m², kar izhaja iz Odločbe Geodetske uprave Republike Slovenije z dne 26.04.2005 in Obvestila k tej odločbi z dne 15.07.2005 ter Odločbe Geodetske uprave Republike Slovenije z dne 08.09.2005 in Obvestila k tej odločbi z dne 05.10.2005, evidentirane v zemljiškoknjižnem vložku št. 5354, k.o. Trnovsko predmestje pod št. plombe 18131/2005,
 - so iz parc. št. 562/1 nastale parc. št. 562/4 travnik 2.892 m², parc. št. 562/5 travnik 57 m² in parc. št. 562/6 travnik 1.249 m², kar izhaja iz Odločbe Geodetske uprave Republike Slovenije z dne 13.10.2005 in Obvestila k tej odločbi z istega dne, evidentirane v zemljiškoknjižnem vložku št. 5354, k.o. Trnovsko predmestje, pod št. plombe 27132/2005;
- e) da so predlogi za spremembo katastrskih podatkov na podlagi zgoraj citiranih listin vloženi v zemljiško knjigo in se vodijo pod Dn. št. 18131/2005, Dn. št. 27132/2005 ter Dn. št. 9009/2006;
- f) da je bilo zemljišče parc. št. 545/7 travnik v izmeri 2.829 m², v postopku denacionalizacije, vendar sta, izhajajoč iz Odloka, ki je opredelil, da gradbena meja objekta sega na predmetno zemljišče, Mestna občina Ljubljana kot denacionalizacijska zavezanica in Misijonska družba Sv. Vincencija Pavelskega – Lazaristi kot denacionalizacijska upravičenka sklenili Poravnavo, s katero sta se dogovorili, da Mestna občina Ljubljana namesto vrnitve zemljišča parc. št. 545/7 v naravi, v roku 15 dni od prejema kupnine za kompleks morfološke enote 4C Lazaristom izplača vrednost te parcele po ceni 125 EUR/m² v tolarjih po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan zapadlosti oziroma, če bi bila medtem že uvedena evropska valuta, znesek 353.625,00 EUR, pod pogojem, da bo prodaja izvedena najkasneje do 31.12.2006. V primeru, da prodaja ne bo izvedena najkasneje do 31.12.2006 se je Mestna občina Ljubljana med drugim zavezala, da bo po predhodnem dogovoru obeh strank izročila v naravi v last in posest zemljišče parc. št. 545/7 ali 562/4, obe travnik v izmeri 2.829 m², k.o. Trnovsko predmestje;
- g) da je na podlagi zgoraj navedene Poravnave Upravna enota Ljubljana, Izpostava Vič – Rudnik, izdala nadomestno delno odločbo z dne 23.01.2006, ki je postala pravnomočna dne 25.01.2006, s katero se potrjuje dogovor iz zgoraj navedene Poravnave;
- h) da je glede parcel št. 545/6, 545/7, 562/4, ki so predmet prodaje, v teku pravi postopek pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani, opr. št. P 267/2006 II zoper Mestno občino Ljubljana in Republiko Slovenijo, Ministrstvo za okolje in prostor, zaradi odstranitve vira nevarnosti in zahteve, da se vzdrži nevarnosti, iz katere izvira škodna nevarnost, v katerem je bila predlagana začasna odredba za prepoved odtujitve navedenih parcel na prvi stopnji odločanja zavrnjena, vendar še ni pravnomočna;

- i) da iz Lokacijske informacije za promet z nepremičninami Mestne uprave, Mestne občine Ljubljana, Oddelka za urbanizem z dne 21.12.2005, št. 3501-1/05 (292827) mc izhaja, da so predmetna zemljišča po osnovni namenski rabi opredeljena kot parkovne, športne in rekreacijske površine s podrobnejšo namensko rabo 4 – območje z mešano namembnostjo;
- j) da na zemljiščih, ki so predmet prodaje, ni nikakršnih drugih stvarnih ali obligacijskih pravic ter obveznosti do tretjih oseb.

Ne glede na to, da zemljiško knjižno stanje nepremičnin še ni dokončno urejeno in Mestna občina Ljubljana še ni vpisana kot lastnica, izkazuje lastništvo z listinami v točki 3. tega programa, ter upošteva odločitev Okrožnega sodišča v Ljubljani, s katero je zavrnilo predlagano začasno odredbo o prepovedi prodaje predmetnih nepremičnin, do morebitne drugačne odločitve Višjega sodišča, ugotovljeno pravno stanje nepremičnin omogoča pravno pravilno izvedbo postopka prodaje.

4. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja

Cenitev vrednosti zemljišč, ki so predmet prodaje je dne 17.01.2006 skladno z 35. členom Uredbe in 80 e. členom Zakona o javnih financah opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mag. Boris Pavličič.

S cenitvijo ugotovljena vrednost zemljišč, ki so predmet prodaje, znaša **496.020.445,00 SIT** (štiristošestindevetdesetmilijonovdvajsettisočštiristopetinstirideset tolarjev 00/100) oziroma 2.070.375 EUR (dvamilijonasedemdesettisočtristopetinsedemdeset eurov), kar znaša 29.947,50 SIT/m² oziroma 125 EUR/m² in predstavlja izhodiščno ceno pri izvedbi izbrane metode prodaje.

5. Opredelitev metode prodaje

V skladu z določili Uredbe je potrebno pri prodaji stvarnega premoženja občine izbrati metodo, ki zagotavlja javnost in preglednost postopkov prodaje in na ustrezen način upošteva cilje prodaje posamezne vrste premoženja. Zato se uporabi metoda javnega zbiranja ponudb po enofaznem postopku, z zavezujočimi ponudbami. Javno zbiranje ponudb je metoda prodaje s katero je na nedoločen oziroma določljiv krog oseb naslovljeno vabilo, naj pošljejo ponudbo za nakup določenega premoženja pod objavljenimi pogoji.

Glede na to, da je prostorski akt občine opredelil dopustno gradnjo določene vrste objektov na predmetnih zemljiščih in z ozirom na izkazan interes, je utemeljeno pričakovati določljiv krog oseb, ki bodo dale ponudbo za nakup nepremičnin, ki so predmet prodaje, pri čemer se s pojmom določljiv krog oseb ne označuje poimensko določen krog oseb, temveč tistih, ki so jim skupne določene lastnosti.

Ker Mestna občina Ljubljana s prodajo zasleduje cilj, ki je v doseganju čim višje prodajne cene ob upoštevanju interesa za izvedbo prostorskega akta, izbrana metoda omogoča hkratno in optimalno uresničitev obeh ciljev prodaje.

6. Pripravljalna dejanja

Opravljen so bila pripravljala dejanja, ki so predvidena z Uredbo, in sicer: ocenitev vrednosti nepremičnin in pravni pregled stanja nepremičnin, ki so predmet prodaje. Po sprejemu Posameznega programa prodaje bo Komisija določila vsebino objave javnega zbiranja ponudb.

7. Terminski načrt

a) Priprava prodaje obsega naslednje aktivnosti:

- priprava in predložitev Posameznega programa prodaje v sprejem Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana,
- odločitev Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana o sprejemu Posameznega programa prodaje ter izdaja soglasja k osnutku prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa in pooblastila županji Mestne občine Ljubljana, da z najugodnejšim ponudnikom sklene pravni posel,
- priprava vsebine objave javnega zbiranja ponudb za prodajo predmetnih zemljišč.

Navedena pripravljalna dejanja bodo predvidoma zaključena najkasneje do 01.07.2006.

b) Izvedba prodaje obsega:

- objava javnega zbiranja ponudb,
- pregled in analiza prispelih ponudb,
- izbor najugodnejšega ponudnika na Komisiji in priprava predloga pogodbe,
- predložitev predloga Komisije o izboru najugodnejšega ponudnika županji Mestne občine Ljubljana,
- odložitev županje Mestne občine Ljubljana o izbiri najugodnejšega ponudnika,
- sklenitev pogodbe z najugodnejšim ponudnikom.

Aktivnosti v izvedbeni fazi bodo predvidoma zaključene do 01.10.2006.

8. Predlog sklepa

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Programa prodaje zemljišč parc. št. 545/6, 545/7, 562/4, 562/5 in 562/6, vse k.o. Trnovsko predmestje.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa in pooblašča županjo Mestne občine Ljubljana, da z najugodnejšim ponudnikom sklene pravni posel.

Šifra:

Datum:

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

Priloge:

- Delna pogodba o prenosu nezazidanih stavbnih zemljišč št. 4024-3/03-43 z dne 27.5.2003,
- Zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice z dne 06.01.2004,
- Odločbi UE Ljubljana, Izpostava Vič – Rudnik z dne 22.11.2005 in 23.01.2006,
- Poravnava št. 351-1270/05-2 z dne 18.01.2006,
- Odločbe GURS,
- Načrt parcele št. 90311-18188/2005 z dne 12.12.2005,
- Lokacijska informacija za promet z nepremičninami št. 3501-1/05(292827)mc z dne 21.12.2005,
- Zemljiškoknjižni izpisek ID: V6302085 z dne 11.04.2006,
- Poročilo o vrednotenju nepremičnin z dne 17.01.2006,
- Osutek prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj za sprejem akta

- 23. člen Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03 – v nadaljevanju Uredba), ki opredeljuje, da se razpolaganje s stvarnim premoženjem lahko izvede na podlagi sprejetega posameznega programa prodaje, katerega sprejme Vlada RS. V tem primeru se smiselno uporabljajo določila petega odstavka 1. člena Uredbe, ki opredeljujejo, da se ta Uredba smiselno uporablja tudi za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem občin, s tem, da naloge in pristojnosti Vlade RS opravlja organ, ki je v skladu z zakonom in s splošnim aktom pooblaščen, da odloča o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem občine;
- 5. člen Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.), ki v šestem odstavku opredeljuje, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana odloča o izvedbi postopka prodaje posameznega predmeta finančnega in stvarnega premoženja na podlagi Programa prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana za leto 2006, za vsako prodajo nad vrednostjo, ki je predpisana za oddajo javnih naročil malih vrednosti za gradnje, ter da o izvedbi postopka prodaje pod vrednostjo, ki je predpisana za oddajo javnih naročil malih vrednosti za gradnje, odloča župan.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je hkrati s predlogom proračuna za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.) sprejel tudi Program prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana, v katerega so kot predmet prodaje vključena zemljišča s parc. št. 545/6, 545/7, 562/4, 562/5 in 562/6, vse k.o. Trnovsko predmestje, ki so nastala v postopku parcelacije zemljišč parc. št. 545/1 in 562/1, vložna št. 5354, k.o. Trnovsko predmestje.

Za realizacijo Programa prodaje finančnega in stvarnega premoženja občine je potrebno sprejeti tudi posamezni program prodaje, katerega v skladu z določili Uredbe in 5. člena Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

3. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Na podlagi cenitvenega poročila z dne 17.01.2006, ki ga je pripravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mag. Boris Pavličič, znaša vrednost zemljišč, ki so predmet tega posameznega programa prodaje 496.020.445,00 SIT oziroma 2.070.375 EUR, kar znaša 29.947,50 SIT/m² oziroma 125 EUR/m² in predstavlja izhodiščno ceno pri izvedbi izbrane metode prodaje.

S prodajo predmetnega premoženja se predvideva priliv finančnih sredstev v proračun Mestne občine Ljubljana, najmanj v višini navedene izhodiščne cene.

Oddelek za gospodarjenje z zemljišči
po pooblastilu županje
Nuša Dolgan, univ.dipl.psih.