



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

Šifra: 4780-286/2006-1

Datum:

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

NASLOV: Predlog Programa prodaje trisobnega stanovanje v izmeri 143,40 m² v 2. nadstropju na naslovu Gornji trg 27, ki stoji na parc. št. 87/4 in 87/5, vpisanih pri vl. št. 119 k.o. Ljubljana Mesto.

GRADIVO PRIPRAVILA: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana in Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana

POROČEVALEC: Jožka Hegler, univ.dipl.ing.arh., direktorica JSS MOL
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 trisobnega stanovanje v izmeri 143,40 m² v 2. nadstropju na naslovu Gornji trg 27, ki stoji na parc. št. 87/4 in 87/5, vpisanih pri vl. št. 119 k.o. Ljubljana Mesto. Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku prodajne pogodbe, ki jo z najugodnejšim dražiteljem sklene Mestna občina Ljubljana.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- Predlog Posameznega programa prodaje s prilogami
- Poročilo Komisije za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem MOL z dne 2.6.2006

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 naseji dne sprejel naslednji

PROGRAM PRODAJE

trisobnega stanovanje v izmeri 143,40 m² v 2. nadstropju na naslovu Gornji trg 27, ki stoji na parc. št. 87/4 in 87/5, vpisanih pri vl. št. 119 k.o. Ljubljana Mesto.

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) sprejel tudi Program prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana, v katerega je kot predmet prodaje vključena navedena nepremičnina.

V tem programu prodaje trisobnega stanovanja v izmeri 143,40 m² v 2. nadstropju na naslovu Gornji trg 27, ki stoji na parc. št. 87/4 in 87/5, vpisanih pri vl. št. 119 k.o. Ljubljana Mesto 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 navedene nepremičnine:

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 sprejemu Posameznega programa 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) 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 Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.

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 je realizacija Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06) in Programa prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana za leto 2006, ki ga je sprejel Mestni svet Mestne občine Ljubljana, ter s tem povezano zagotovitev načrtovanega finančnega priliva.

Razlogi za prodajo

Stanovanje se nahaja v stari meščanski hiši v stari Ljubljani, v kateri MOL nima drugih stanovanj, tako da se to prodajo zmanjšuje razdrobljenost stvarnega premoženja občine. Stanovanje po velikosti, lokaciji in starosti ni primerno za neprofitni najem. Stroški prenove in vzdrževanja stanovanja in večstanovanjske hiše so zaradi starosti (hiša je bila zgrajena l. 1763) previsoki.

2. Opis predmeta prodaje

Podrobnejši opis predmeta prodaje je vsebovan v Poročilu o izvršeni oceni nepremičnine – stanovanja s pomožnim prostorom na naslovu Gornji trg 27, 1000 Ljubljana - št. elab.:6A-5-04 (Sving, družba za svetovanje in inženiring v gradbeništvu d.o.o.) in Preverbi vrednosti in izkazov na tekoči datum (SVING KONZULTANTI d.o.o. – maj 2006) - št. elab.:6A-5-04a, ki ju je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ. dipl. inž. grad.

3. Pravni pregled stanja nepremičnin

Pravni pregled stanja nepremičnine je skladno s prvo alinejo 32. člena Uredbe opravila Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana na seji 5. dne 2.6. 2006.

V zemljiški knjigi je pri vl. št. 119 k.o. Ljubljana Mesto, kjer so vpisane nepremičnine parc. št. 87/2 – dvorišče 134 m², parc. št. 87/4 – stavbišče s stanovanjsko stavbo 419 m² in parc. št. 87/5 dvorišče 98 m², vknjižena lastninska pravica Občine Ljubljana Center, in sicer do 1/1.

Mestna občina Ljubljana je lastnica zgoraj navedenih nepremičnin kot pravna naslednica Občine Ljubljana Center. Pravno nasledstvo Mestne občine Ljubljana izhaja iz teritorialnega načela in je ugotovljeno na podlagi Zakona o ustanovitvi občin in o določitvi njihovih območij (Ur.l. RS 60-2082/1994 s spremembami in dopolnitvami) in Dopolnjeno z dogovori o delitvi premoženja z namenom ureditve premoženjskopравnih razmerij nastalih med občinami, ki so bile ustanovljene na območju prejšnjih ljubljanskih občin z dne 06.03.2001, ki se nahajajo v zbirki listin vloženih pod Dn. št. 6465/2001 z dne 13.04.2001.

V zemljiški knjigi je pri vl. št. 119 k.o. Ljubljana Mesto vpisana plomba 31366/2004, ki se ne nanaša na predmetno stanovanje.

Etažna lastnina v stavbi še ni vzpostavljena, tako da bo vpis lastninske pravice na stanovanju mogoč šele po vzpostavitvi etažne lastnine na kar je kupec opozorjen v pogodbi.

Na stanovanju, ki je predmet prodaje, ni nikakršnih drugih stvarnih ali obligacijskih pravic ter obveznosti do tretjih oseb.

Ugotovljeno pravno stanje predmetnega stanovanja omogoča pravno pravilno izvedbo postopka prodaje.

4. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja

Cenitev vrednosti nepremičnine, ki je predmet prodaje je skladno z 35. členom Uredbe in 80 e. členom Zakona o javnih financah opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ. dipl.inž.grad., SVING KONZULTANTI d.o.o.

V Poročilu o izvršeni oceni nepremičnine – stanovanja s pomožnim prostorom na naslovu Gornji trg 27, 1000 Ljubljana - št. elab.:6A-5-04 (Sving, družba za svetovanje in inženiring v gradbeništvu d.o.o.) in Preverbi vrednosti in izkazov na tekoči datum (SVING KONZULTANTI d.o.o. – maj 2006) - št. elab.:6A-5-04a, ki ju je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ. dipl. inž. grad. ugotovljena vrednost stanovanja znaša 42.253.930,00 SIT.

Za potrebe javne dražbe se navedena vrednost zaokroži na 42.500.000,00 SIT.

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 občinskega premoženja in na ustrezen način upošteva cilje prodaje posamezne vrste premoženja.

Uporabi se metoda javne dražbe

Glede na velikost in lokacijo nepremičnine v samem centru Ljubljane je pričakovati večje zanimanje za navedeno nepremičnino. Metoda javne dražbe zagotavlja javnost in preglednost prodaje in omogoča najugodnejši finančni izkupiček za MOL. Navedena metoda je bila opredeljena tudi v Programu prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana, ki ga je sprejel mestni svet hkrati s Odlokom o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06).

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 objavljena in izvedena javna dražba.

7. Terminski načrt

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 in soglasju k osnutku prodajne pogodbe, ki jo z najugodnejšim dražiteljem sklene Mestna občina Ljubljana.

Navedena pripravljala dejanja bodo predvidoma zaključena najkasneje do 01.07.2006.

Izvedba prodaje obsega:

- objava javne dražbe,
- izvedba javne dražbe v skladu z določili 42. člena Uredbe,
- sklenitev pogodbe z najugodnejšim dražiteljem.

Aktivnosti v izvedbeni fazi bodo predvidoma zaključene do 01.11.2006.

8. Predlog sklepa

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog programa prodaje trisobnega stanovanja v izmeri 143,40 m² v 2. nadstropju na naslovu Gornji trg 27, ki stoji na parc. št. 87/4 in 87/5, vpisanih pri vl. št. 119 k.o. Ljubljana Mesto. Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku prodajne pogodbe, ki jo z najugodnejšim dražiteljem sklene Mestna občina Ljubljana.

Šifra :

Datum:

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

Priloge:

- Načrt parcele,
- Lokacijska informacija za promet z nepremičninami št. št. 3501-1/05(284777)mc,
- Zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 119 k.o. Ljubljana Mesto,
- Poročilo o izvršeni oceni nepremičnine – stanovanja s pomožnim prostorom na naslovu Gornji trg 27, 1000 Ljubljana - št. elab.:6A-5-04 (Sving, družba za svetovanje in inženiring v gradbeništvu d.o.o.) in Preverba vrednosti in izkazov na tekoči datum- št. elab.:6A-5-04a (SVING KONZULTANTI d.o.o. – maj 2006), ki ju je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ. dipl. inž. grad,
- Predlog prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa,
- besedilo objave javne dražbe.

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) sprejel tudi Program prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana, v katerega je kot predmet prodaje v poglavju 22 – stanovanjsko gospodarstvo, vključena prodaja navedenega stanovanja na naslovu Gornji trg 27.

Za realizacijo Programa prodaje 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 za leto 2006 sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

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

Na podlagi Poročilo o izvršeni oceni nepremičnine – stanovanja s pomožnim prostorom na naslovu Gornji trg 27, 1000 Ljubljana - št. elab.:6A-5-04 (Sving, družba za svetovanje in inženiring v gradbeništvu d.o.o.) in Preverbi vrednosti in izkazov na tekoči datum (SVING KONZULTANTI d.o.o. – maj 2006) - št. elab.:6A-5-04a, ki ju je skladno z 35. členom Uredbe in 80 e. členom Zakona o javnih financah opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ. dipl.inž. znaša ugotovljena vrednost stanovanja 42.253.930,00 SIT. Za potrebe javne dražbe se navedena vrednost zaokroži na **42.500.000,00 SIT**.

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

Direktorica Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Ljubljana
Jožka Hegler, univ. dipl.inž.arh.