



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA**

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

☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Šifra: 4780-192/2006-9

Datum: 16. 6. 2006

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog Programa prodaje poslovnih prostorov v objektu Resljeva 14 v Ljubljani, vl. št. 2013 k. o. Tabor, parc. št. 3061/1, 3061/2, 3062, 3062
- GRADIVO
PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami in Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana
- POROČEVALEC:** Mag. Milena Nunič, načelnica Oddelka za gospodarjenje z nepremičninami
Marko Ziherl, univ.dipl.prav., višji svetovalec na Oddelku za gospodarjenje z nepremičninami
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 poslovnih prostorov v izmeri 1253,95 m v objektu Resljeva 14, Ljubljana, vl. št. 2013 k.o. Tabor, parc. št. 3061/1, 3061/2, 3062, 3063. 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 14.6.2006

PREDLOG

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 POSLOVNIH PROSTOROV V OBJEKTU RESLJEVA

14 v Ljubljani, vl. št. 2013 k. o. Tabor, parc. št. 3061/1, 3061/2, 3062, 3062

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 – popravek) sprejel tudi Program prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana za leto 2006, v katerega so kot predmet prodaje vključeni poslovni prostori v stavbi Resljeva 14 s parc. št. 3061/1, 3061/2, 3062, 3063, vl.št. 2013, vse k.o. Tabor.

V tem programu prodaje poslovnih prostorov v stavbi Resljevi 14 (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, 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 – popravek) 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 nepremičninami.

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 poslovnih prostorov na Resljevi 14, da Mestna občina Ljubljana prostore, ki ne prinašajo dohodka od najemnin, odproda. Najemnik prostorov Delovno in socialno sodišče v Ljubljani za prostore ni plačeval najemnine, v prostore se zato tudi ni vlagalo. Najemna pogodba je podpisana 25.10.2005, vendar se tudi po tej pogodbi ne plačuje najemnina in najemnik prosi za odlog plačila.

Razlogi za prodajo

Mestna občina Ljubljana je solastnik poslovne stavbi Resljevi 14. V zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani je vpisano solastništvo MOL na celoten vložek 2013 k.o. Tabor. Dejansko je solastniški delež MOL na nepremičnini manjši, ker so poslovni prostori v stavbi tudi v solasti drugih solastnikov. Objekt je v slabem in stanju potrebnem obnove, stavbni elementi so dotrajani, lesene stene med pisarniškimi prostori so neizolirane. Stroški obratovanja so visoki (zasteklene stene), primanjkuje parkirnih mest. Ocenjujemo, da bo prodaja ekonomsko bolj upravičena, kot vložek sredstev v obnovo.

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

2. Opis predmeta prodaje

Predmet prodaje so poslovni prostori v stavbi Resljevi 14 v skupni izmeri 1253,95 m², ki se nahajajo v:

1. klet 53m
- Pritličje 16,55m
2. nadstropje 298,85m
3. nadstropje 334,10m
4. nadstropje 298,90m
5. nadstropje 252,55m.

s pripadajočim skupnim delom stavbe in stavbnim zemljiščem.

Poslovna stavba na Resljevi 14 je v zemljiški knjigi vpisana v vložku 2013 k.o. Tabor kot

- Parc. št 3061/1, poslovna stavba 919,00m
- Parc. št. 3061/2, poslovna stavba 249,00m
- Parc. št. 3062, funkcionalni objekt 13,00m
- Parc. št 3063 funkcionalni objekt 11,00m

lastnina Mestne občine Ljubljana do celote.

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 6. seji dne 14.6.2006 in ugotovila:

- da je v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani poslovna stavba Resljeva 14 vpisana v vložku 2013 k.o. Tabor do celotne nepremičnine.
- da na nepremičnini dne 30.5.2006 ni vpisanih plomb oz. drugih stvarno pravnih bremen;
- da je na nepremičnini na Resljevi 14 v Ljubljani razen MOL še več solastnikov, ki niso vpisani v zemljiški knjigi
- da so predmet prodaje le tisti poslovni prostori, ki so v lasti Mestne občine Ljubljana in za katere je sklenjena najemna pogodba za nedoločen čas z najemnikom Delovnim in socialnim sodiščem v Ljubljani, v skupni izmeri 1253,95 m², s pripadajočim sorazmernim deležem na skupnih prostorih
- da je na podlagi 39. do 43. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/2003, 77/2004) možno nepremičnino prodati na javni dražbi.

4. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja

Da je na podlagi poročila o izvršeni oceni nepremičninskih pravic na delu poslovnega objekta na naslovu Resljeva 14, št. elaborata 5 SR-10-05, oktober 2005, ki ga je skladno z 35. členom Uredbe in 80. e. členom Zakona o javnih financah izdelala družba za svetovanje in inženiring v gradbeništvu Sving konzultanti d.o.o., Savska cesta 10 Ljubljana, in preverbe vrednosti in izkaza vrednosti na tekoči datum, ki jo je dne 30.5.2006 opravila ista družba, nepremičnina ocenjena na znesek 335.523.870,00 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 in na ustrezen način upošteva cilje prodaje posamezne vrste premoženja. Ker Mestna občina Ljubljana s prodajo zasleduje cilj, ki je doseganje čim višje prodajne cene, tudi izbrana metoda prodaje nepremičnine na javni dražbi omogoča optimalno uresničitev namero prodaje.

6. Pripravljalna dejanja

Opravljena so bila pripravljala dejanja, ki so predvidena z Uredbo, in sicer: ocenitev vrednosti nepremičnin in pravni pregled stanja nepremičnin, ki so predmet prodaje.

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, ki jo z najugodnejšim dražiteljem sklene Mestna občina Ljubljana

Navedena pripravljalna dejanja bodo predvidoma zaključena najkasneje do 01.07.2006.

b) 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 01.10.2006.

8. Predlog sklepa

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Programa prodaje poslovnih prostorov v izmeri 1253,95 m, v stavbi Resljeva 14, vl. št. 2013, parcelna številka, 3061/1, 3061/2, 3062, 3063, vse k.o. Tabor.

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 z dne 7.4.2006
- lokacijska informacija za promet z nepremičninami št. 3501-1/06 (298308) mc z dne 18.4.2006
- zemljiškoknjižni izpisek za vložek 2013 k.o. Tabor z dne 24.04.2006
- poročilo o izvršeni oceni nepremičninskih pravic 5SR-10-05, oktober 2005
- preverba vrednosti in izkaz vrednosti na tekoči datum 5SR-10-5a, 30.5.2006
- osnutek prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa, pregled pogodbe
- najemna pogodba št. 3520-284/2005 z dne 25.10.2005
- besedilo objave javne dražbe

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj za sprejem akta

- 23. člen Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države 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 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 vključeni poslovni prostori v stavbi Resljeva 14, vl. št. 2013, parc. št. 3061/1, 3061/2, 3062, 3063, vse k.o. Tabor.

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 poročila o izvršeni oceni nepremičninskih pravic na delu poslovnega objekta na naslovu Resljeva 14, št. elab. 5 SR-10-05, oktober 2005, ki ga je izdelala družba za svetovanje in inženiring v gradbeništvu Sving konzultanti d.o.o., Savska cesta 10 Ljubljana, in preverbe vrednosti in izkaza vrednosti na tekoči datum, ki jo je dne 30.5.2006 opravila ista družba, je nepremičnina ocenjena na znesek 335.523.870,00 SIT.

S prodajo predmetnega premoženja se predvideva priliv finančnih sredstev v proračun Mestne občine Ljubljana, v višini najmanj ocenjene vrednosti nepremičnine.

Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami

N A Č E L N I C A
mag. Milena NUNIĆ

