



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA**

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

☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Šifra: 4780 - 211/2005 -18

Datum: 16. 6. 2006

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog Programa prodaje poslovnih prostorov v stavbi Trdinova ulica 10, parc. št. 2392, vl. štev. 2186, k.o. Tabor
- 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
Olga Kyovsky, univ.dipl.prav., višja svetovalka 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 objektu Trdinova ulica 10, Ljubljana, vl.št. 2186 k.o. Tabor, parc. št. 2392.
Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki jo Mestna občina Ljubljana sklene z Republiko Slovenijo, Ministrstvom za notranje zadeve, Štefanova 2, Ljubljana.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- Predlog Posameznega programa prodaje s prilogami
- Poročilo Komisije za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem MOL z dne 15.6.2006

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 na 6. seji dne 14.6.2006 sprejel naslednji

**PROGRAM PRODAJE POSLOVNIH PROSTOROV V STAVBI
TRDINOVA ULICA 10,
parc. št. 2392, vl. šte. 2186, k.o. Tabor**

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 vključeni poslovni prostori v stavbi Trdinova 10, parc.št. 2392, vl.št. 2186 k.o. Tabor.

V tem programu prodaje poslovnih prostorov v stavbi Trdinova 10 (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 – popr.) na predlog županje Mestne občine Ljubljana, Mestni svet Mestne občine Ljubljana. Besedilo posameznega programa prodaje sta na podlagi 17. in 23. člena Uredbe določili 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 Trdinovi 10, je v skladu z dogovori z RS, Ministrstvom za notranje zadeve v zagotovitvi normalnih delovnih pogojev za delo Policijske postaje Ljubljana, ki te poslovne prostore v celoti zaseda. Del prostorov (telovadnica v kleti) je na podlagi inšpekcijske odločbe že dalj časa neuporaben in je po poročilu Gradbenega inštituta ZRMK d.d. iz septembra 2001 nujna celotna sanacija objekta in cestišča.

Razlogi za prodajo

Mestna občina Ljubljana je solastnik poslovne stavbi Trdinova 10. V zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani je vpisano solastništvo MOL na 8/9 parcele 2392 k.o. Tabor. Dejansko je solastniški delež MOL na nepremičnini manjši, ker so poslovni prostori, ki jih je zasedalo Temeljno sodišče v Ljubljani ob uveljavitvi Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 19/94, 45/95, 26/99, 38/99, 28/2000) na podlagi 128. člena citiranega zakona, postali last Republike Slovenije.

Glede na solastništvo objekta interes pristojnega ministrstva ter potrebe po sanaciji poslovnih prostorov za potrebe Policijske postaje Ljubljana, je bila s programom prodaje predvidena prodaja teh poslovnih prostorov.

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 Trdinova 10 v skupni izmeri 1775,01 m², ki se nahajajo v:

2. kleti	- 154,01 m ²
1. kleti	- 500,45 m ²
pritličju	- 316,04 m ²
I. nadstropju	- 401,57 m ²
II. nadstropju	- 402,58 m ²

s pripadajočim stavbnim zemljiščem.

Poslovna stavba je v zemljiški knjigi vpisana na parcelni številki 2392 k.o. Tabor – poslovna stavba v izmeri 429,00 m², v lasti Republike Slovenije do 1/9 in Mestne občine Ljubljana do 8/9.

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 Trdinova 10 vpisana v vložku 2186, parcela števil. 2392 – poslovna stavba 429 m², k.o. Tabor, v lasti Republike Slovenije do 1/9 in Mestne občine Ljubljana do 8/9;
- da na nepremičnini dne 29.5.2006 ni vpisanih plomb oz. drugih stvarno pravnih bremen;
- da je dejanski delež Mestne občine Ljubljana na nepremičnini manjši od 8/9, ker je lastnik dela tega deleža postala Republika Slovenija na podlagi 128. člena Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 19/94 ...);
- da Republika Slovenija solastniškega deleža pridobljenega na podlagi Zakona o sodiščih ni vpisala v zemljiško knjigo;
- da na nepremičnini ni vzpostavljena etažna lastnina;
- da so predmet prodaje samo tisti poslovni prostori, ki so ostali v lasti Mestne občine Ljubljana tudi po uveljavitvi Zakona o sodiščih, v skupni izmeri 1.775,01 m² s pripadajočim stavbnim zemljiščem, ki so v celoti v uporabi Policijske postaje Ljubljana;
- da se na podlagi 1. točke 52. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/2003, 77/2003) solastniški delež na nepremičnini lahko proda s sklenitvijo neposredne pogodbe.

4. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja

Vrednost nepremičnine, ki je predmet prodaje je pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin Samo Kovačič univ.dipl.inž.gradb. dne 5.12.2005 ocenil na 480.300.000 SIT (štiristoosemdeset milijonov tristo tisoč SIT) ter dne 30.5. 2006 vrednost revaloriziral na datum 30.4.2006 na 487.504.500 SIT (štiristosedeminosemdeset milijonov petstoštiri tisoč SIT).

Kupnina za nepremičnino je določena v skladu z zadnjo alinejo na 487.504.500 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. Pri prodaji solastniškega deleža nepremičnine Uredba v 1. točki 52. člena dopušča možnost sklenitve neposredne pogodbe.

Ker Mestna občina Ljubljana s prodajo zasleduje cilj, ki je poleg doseganju čim višje prodajne cene tudi upoštevanju interesa za zagotovitev prostorskih pogojev za delo Policijske postaje

Ljubljana in izvedlo potrebne sanacije objekta s strani Republike Slovenije, izbrana metoda omogoča optimalno uresničitev namer 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.

7. Termiski načrt

Priprava in izvedba prodaje obsega naslednje aktivnosti:

- priprava in predložitev Posameznega programa prodaje v sprejem Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana;
- sklenitev neposredne pogodbe z RS, Ministrstvom za notranje zadeve.

Navedena pripravljala dejanja bodo predvidoma zaključena v roku enega meseca od sprejema posameznega programa prodaje.

8. Predlog sklepa

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Sklep o sprejemu programa prodaje poslovnih prostorov v stavbi Trdinova 10 vl.št. 2186, k.o. Tabor, parcelna številka 2392.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki jo Mestna občina Ljubljana sklene z Republiko Slovenijo, Ministrstvom za notranje zadeve, Štefanova 2, Ljubljana.

Šifra:

Datum:

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- načrt parcele številka 2392, k.o. Tabor
- lokacijska informacija za promet z nepremičninami
- zemljiškoknjižni izpisek ID: V 635235 z dne 29.05.2006
- poročilo o vrednotenju nepremičnin z dne 05.12.2005, revalorizacija z dne 30. 05.2006
- osnutek 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 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 Trdinova 10, vl.št. 2186, parc.št. 2392, 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 cenitvenega poročila z dne 05.12.2005 in 30.05.2006, ki ga je pripravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Samo Koračevič, znaša vrednost predmetnih poslovnih prostorov 487.504.500 SIT.

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

Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami
N A Č E L N I C A
Mag. Milena NUNIČ