



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

**Oddelek za ravnanje
z nepremičninami**

Odsek za urbano
ekonomiko

Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 11 29
faks: 01 306 12 13
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 03200-9/2011-12

Datum: 26.5.2011

**Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
SODMS
Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana**

Zadeva: Posredovanje odgovorov na vprašanja mestnega svetnika g. Logarja

V nadaljevanju posredujemo odgovore na vprašanja mestnega svetnika g. Logarja, ki jih je v skladu z 97. členom Poslovnika MOL, v imenu svetniškega kluba SDS, zastavil županu ter pristojnim službam mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

Uvodoma najprej pojasnujem navedbo g. Logarja *»Zemljišče na Rudniku, ki je predmet aprilske seje Mestnega sveta, je ocenil sodni cenilec Srečko Veselič. G. Veselič je isto zemljišče pred enim letom ocenil za dobro desetino manj, dve leti nazaj pa sosednje zemljišče skoraj še enkrat dražje.«* In sicer smo za komentar zaprosili g. Veseliča, ki nam je podal naslednje pojasnilo:

»Prosto konkurenčni trg zemljišč je, kot že samo ime pove, povsem prost. Cene na njem se oblikujejo izključno na podlagi ponudbe in povpraševanja. Če bi preverili javno objavljena poročila GURS o gibanju cen na prosto konkurenčnem trgu nepremičnin (portal prostor.gov.si) bi lahko ugotovili, da so se cene zemljišč od začetka uradnega spremljanja v letu 2005 dvigovale do konca leta 2007, oziroma do prvega polletja 2008. Tedaj so bile najvišje. Iz tega obdobja sta moji prvi cenitvi zemljišč na Rudniku (g. Logar ju imenuje "dve leti nazaj"). Po eni cenitvi se je dražba uspešno končala in zemljišče se je prodalo še po nekoliko višji ceni (Hofer), druga dražba na osnovi druge cenitve istega velikostnega razreda pa je bila žal neuspešna. Potem pa so začele cene zaradi naraščajoče vsesplošne krize padati. Nekateri so se (do konca leta 2009) praktično razpolovile. Iz tega obdobja je moja naslednja cenitev zemljišč na Rudniku (g. Logar jo imenuje "pred 1 letom"). G. svetnik je pravilno ugotovil, da gre za polovično vrednost (citiram "še enkrat dražje") - vendar je to odraz tedanjih tržnih razmer in ne moja izmišljotina. Za razliko od nekaterih drugih cenilcev sam vse uporabljene izvršene primerljive prodaje citiram s točno navedbo vira (številka pravnega posla v bazi GURS - ETN - evidenca trga nepremičnin). Vidimo torej, da je trg nepremičnin živa stvar. Tako se je obnašal tudi v nadaljevanju od konca leta 2009 dalje. Konec leta 2010 se je dejansko izvršila kupoprodaja zemljišč za blokovno večstanovanjsko gradnjo med Podutikom in Kamno Gorico. Šlo je za posel velikostnega reda 20.000 m² po ceni 450 eur/m². Posel tolikšnega velikostnega reda pa seveda vpliva na razmere na trgu. Sam kot cenilec ga zato niti slučajno nisem smel spregledati. Zato torej nekoliko višja zadnja moja cenitev zemljišč na Rudniku, za katero g. Logar posplošeno ugotavlja, da je ta za desetino višja kot tista "pred 1 letom".«

Koliko uradnih cenitev v poslih razpolaganja z nepremičnim premoženjem v vrednosti nad 500.000 evrov je od leta 2006 opravil sodni cenilec Srečko Veselič?

Katere (natančen seznam skupaj z datumom cenitve in ocenjeno vrednostjo)?

V letih od 2006 do 2011 je, glede na realizacijo prodaj zemljišč v lasti MOL z vrednostjo nad 500.000 EUR, podjetje IMOBING oziroma g. Srečko VESELIČ opravil 10 cenitev nepremičnin navedenih v nadaljevanju, in sicer:

parcelna številka, katastrska občina	ocenjena vrednost oziroma prejeta kupnina
16/1, 16/2, 16/3, 21/2, k.o. Rudnik	4.692.000,00 €
443/1, k.o. Dravlje	1.080.000,00 €
2006, 2007, 2008, 2013, 2012/1, 2014/1, 2014/2, k.o. Tabor	2.721.000,00 €
513/3, 513/6, k.o. Brinje I	1.071.200,00 €
644/6, 644/20, k.o. Golovec, 2151, 3763, 2148/1 k.o. Tabor, 402/2, 424/2, 416/10 k.o. Kašelj, 596/2 in 710/2 k.o. Moste	1.082.432,00 €
785/2, 785/1, 785/3, 781/1, 782/1 IN 783/1 k.o. Moste	1.602.408,00 €
2/13, 952/2, 946/2, 960/2, k.o. Bežigrad	633.000,00 €
2320 in 2322, k.o. Tabor	1.088.311,20 €
2778/2, 2765/2, 2765/3, 2765/4, 2771/2, k.o. Kašelj	6.150.000,00 €
245/271, 245/329, 245/330, 245/331, 245/332, 245/333, 245/334, 246/35, 246/47, 246/49 vse k.o. Karlovško predmestje	8.856.480,00 €

Koliko mu je MOL po posameznih letih (od l. 2006) odštela za cenitve?

Iz podatkov izhajajočih iz evidenc, ki jih vodi Oddelek za finance in računovodstvo MU MOL so bili podjetju IMOBING d.o.o., preko katerega je g. Veselič opravil cenitve, od leta 2006 do vključno maja 2011 izplačani naslednji zneski:

- leta 2006 81.218,73 EUR
- leta 2007 158.157,33 EUR
- leta 2008 238.409,94 EUR
- leta 2009 317.344,34 EUR
- leta 2010 131.666,31 EUR
- leta 2011 35.358,60 EUR

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010) mora pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem MOL njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

V koliko poslih nad 500.000 evri so cenitve izvajali drugi sodni cenilci?

V letih od 2006 do 2011 je bilo, glede na realizacijo prodaj zemljišč v lasti MOL, opravljenih 32 cenitev zemljišč z vrednostjo nad 500.000 EUR, od katerih je podjetje IMOBING oziroma g. Srečko VESELIČ opravil 10 cenitev, preostalih 22 cenitev pa drugi cenilci.

Koliko poslov (prodaja oz. nakup zemljišča, nepremičnine) je bilo od leta 2006 izpeljanih med MOL ter javnimi podjetji in zavodi v sklopu MOL (posli nad pol milijona evrov)?

Kdo je opravljal cenitve pri posameznem poslu?

V nadaljevanju so v tabelaričnem pregledu podatki o sklenjenih prodajah oziroma nakupih zemljišč, v katerih so bile pogodbene stranke MOL in na drugi strani javna podjetja. Glede na časovno oddaljenost pravnih poslov smo izhajali iz obstoječih evidenc.

JAVNI ZAVOD / JAVNO PODJETJE	VRSTA POSLA	CENILEC
JP ENERGETIKA LJUBLJANA D.O.O.	Menjalna pogodba, po kateri MOL daje nepremičnine parc. št. 717/1, 717/5, 717/6, 717/7, 717/9, 717/10, 7210/1, 721/1, 723/2, 723/6, 723/7, 1752/6 vse k.o. Dravlje za nepremičnine JP ENERGETIKE PARC. ŠT. 2/1, 2/4, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18 vse k.o. Spodnja Šiška	RAJKO SREDNIK
JP VO-KA D.O.O.	Prodaja zemljišča parc.št. 2778/2, 2765/2, 2765/3, 2765/4, 2771/2 vse k.o. Kašelj – MOL prodajalec	SREČKO VESELIČ

Iz navedenega naslova ni bilo poslov sklenjenih med MOL in javnimi zavodi v lasti MOL.

O koliko poslih razpolaganja z nepremičnim premoženjem nad vrednostjo 2 mio evrov je od leta 2006 odločal Mestni svet (taksativno naštetih predlogi sklepov za MS z datumom in ocenjeno vrednostjo nepremičnega premoženja)? Kdo je opravil cenitve za posamezne posle?

V nadaljevanju so v tabelaričnem pregledu zajeti podatki iz javno dostopnega gradiva obravnavanega na sejah MS MOL od nastopa prvega mandata župana Zorana Jankovića, objavljenega na internetni strani MOL, ki se nanašajo na posle razpolaganja z nepremičnim poslom nad vrednostjo 2 mio EUR, in sicer:

naslov gradiva obravnavanega na MS MOL	Seja	datum seje	znesek, izhajajoč iz cenitve *	Cenilec
Predlog Sklepa o soglasju k pravnemu poslu razpolaganja – prodaje poslovne stavbe v deležu do 951/1000, na naslovu Mestni trg 15, Ljubljana	16.seja	21.4.2008	3.004.530,00	Srečko Veselič
Predlog Sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana – zemljišča parc. št. 764/1, 764/4, 772/1, 781/1, 782/1, 783/1, 785/1, 785/2 in 785/3 k.o. Moste	19.seja	7.7.2008	4.616.300,00	Rajko Srednik
Predlog Sklepa o soglasju k pravnemu poslu razpolaganja – prodaje dela poslovne stavbe in pripadajočega zemljišča – parkirišča, na naslovu Komenskega 7, Ljubljana, ležeče na zemljišču parc. št. 2457 s pripadajočo gradbeno parcelo št. 2455/2, obe k.o. Tabor in v celoti zemljišč parc. št. 2455/1, 2454, obe k.o. Tabor	19.seja	7.7.2008	4.300.000,00	Rajko Srednik
Predlog Sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana – zemljišča parc. št. 32/16, 32/17, 32/11, 31/21, 31/4, 31/5, 2326/13 vse k.o. Rudnik in parc. št. 245/345, 245/336 in 245/188 vse k.o. Karlovško predmestje	20.seja	29.9.2008	41.374.000,00	Srečko Veselič

naslov gradiva obravnavanega na MS MOL	Seja	datum seje	znesek, izhajajoč iz cenitve *	Cenilec
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana – zemljišča parc. št. 2720/11 in parc. št. 2726, obe k.o. Tabor	12.izredna seja	17.11.2008	3.964.870,00	Srečko Veselič
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana – zemljišča parc. št. 1347/5, 1332/2, 1333/2, 1324 in 1333/6, vse k.o.Bežigrad	12.izredna seja	17.11.2008	9.668.000,00	Rajko Srednik
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana – zemljišča parc. št. 2720/1 in parc.št. 2726, obe k.o. Tabor	22.seja	24.11.2008	4.649.190,00	Srečko Veselič
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana – zemljiščaparc. št. 1347/5, 1332/2, 1333/2, 1324 in 1333/6, vse k.o.Bežigrad	22.seja	24.11.2008	9.668.000,00	Rajko Srednik
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje stvarnegapremoženja Mestne občine Ljubljana – zemljišča parc.št. 1/1,1/3,1/4,1/5,1/6,1/7, 2/1, 2/4, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17,2/18, 3, 4/1,4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 5/1, 5/2,5/3,5/4,5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/1, 6/2, 6/4, 62/3, 62/5, 62/6, 73/2,73/13 in73/14,vse k.o.Sp.Šiška, parc.št. 30/1 k.o.Zg.Šiška ter parc.št. 714/1, 716/1,717/4, 717/8, 723/4, 723/9, 723/10, 723/11, 724/3, 1644/3, 1644/15, 1644/16,1644/17, 1644/18, 1644/19, 1644/20 in 1752/7 vse k. o. Dravlje	27.seja	20.4.2009	6.856.796,00	Rajko Srednik
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana – zemljišča parc. št. 2720/11, 2726, 2729, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 3770 in 3771, vse k.o. Tabor	33.seja	23.11.2009	3.537.050,00	Srečko Veselič
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana – zemljišča parc. št. 245/271, 245/329, 245/330, 245/331, 245/332, 245/333, 245/334, 246/35, 246/47 in 246/49, vse k.o. Karlovško predmestje	33.seja	23.11.2009	6.457.850,00	Srečko Veselič

naslov gradiva obravnavanega na MS MOL	Seja	datum seje	znesek, izhajajoč iz cenitve *	Cenilec
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje nepremičnine Mestne občine Ljubljana – poslovne stavbe v deležu do 951/1000, na naslovu Mestni trg 15, 1000 Ljubljana	34.seja	14.12.2009	2.329.890,00	Srečko Veselič
Predlog Sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje nepremičnin premoženja Mestne občine Ljubljana – parc. št. 1053, 1054, 1092, 1093/1, 1093/2, 1095/1 in 1095/2, vse k.o. Slape	34.seja	14.12.2009	4.950.000,00	Srečko Veselič
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana – zemljišča parc. št. 2765/2, 2765/3, 2765/4, 2771/2 in 2778/2, vse k.o. Kašelj	2.seja	20.12.2010	6.150.000,00	Srečko Veselič
Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu prodaje nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana – za zemljišča parc. št. 245/271, 245/329, 245/330, 245/331, 245/332, 245/333, 245/334, 246/35, 246/47 in 246/49, vse k.o. Karlovško predmestje	5.seja	18.4.2011	7.380.400,00	Srečko Veselič

* vrednosti nepremičnin, ki so bile sprejete na posamezni seji kot izhodiščne vrednosti, so bile v nekaterih primerih nekoliko višje, kot jih je ocenil ocenjevalec vrednosti nepremičnin (podatek, naveden v tabeli), kar je s strani zakonodaje tudi dopustno.

Pripravil:
Zdravko Maček
 Podsekretar
 Zdravko.macek@ljubljana.si, 01 306 11 29

Damjana Popović Ljubi
 Vodja Odseka za razpolaganje z nepremičninami

Simona REMIH
 Načelnica