

Zadeva: 36-11988/2013 – 4300  
Datum: 14.11.2013



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 32

faks 01 306 15 78

e pošta jss.mol@ljubljana.si

**Mestna občina Ljubljana**  
**Mestni svet**  
**Mestni trg 1**

**1000 Ljubljana**

**Zadeva: Pojasnilo JSS MOL glede vprašanja mestnega svetnika mag. Tomaža Ogrina (Zeleni Slovenije) za 29. sejo MS, točka 2**

Spoštovani!

Dne 11.11.2013 je JSS MOL po elektronski pošti od Službe za organiziranje dela mestnega sveta prejel pisno vprašanje mestnega svetnika g. mag. Tomaža Ogrina za 29. sejo MS MOL, ki se nanaša na pogodbo o posredovanju in svetovanju za nakup večjega števila stanovanj iz januarja 2006.

Mestni svetnik g. mag. Tomaž Ogrin je v skladu s 97. členom Poslovnika MOL v svojem pisnem vprašanju na podlagi 45. člena Zakona o javnih skladih (Ur. l. RS, št. 77/2008) vprašal ali mu JSS MOL lahko priskrbi:

1. opredmeten rezultat – kopijo (elaborat, pisno poročilo in podobno), ki je knjigovodsko zaveden kot izdelek, izhajajoč iz navedene pogodbe,
2. poročilo nadzornega odbora JSS MOL v zvezi s to pogodbo in
3. pogodbo/e, ki jo/jih navajajo mediji za navedeno vsoto iz 2006 in kasnejših let.

#### **Ad 1**

Opredmetenega rezultata v smislu svetovalnega elaborata ali pisnega poročila (ali česa podobnega), ki bi bil knjigovodsko zaveden kot izdelek, izhajajoč iz Pogodbe o posredovanju in svetovanju z dne 17.1.2006, ki je bila sklenjena med naročnikom JSS MOL in izvajalcem družbo SEBUA Aktiengesellschaft iz Liechtensteina, ne moremo posredovati, saj takega rezultata ni. Opredmeteni rezultati, ki so nastal na podlagi navedene pogodbe pa so:

- Prodajna predpogodba z dne 22.6.2006 (z dodatkom št. 1 z dne 23.10.2007 in dodatkom št. 2 z dne 11.6.2008 k prodajni predpogodbi),
- Prodajna pogodba z dne 23.10.2007 (z dodatkom št. 1 z dne 30.12.2009, z dodatkom št. 2 z dne 23.4.2010 in z dodatkom št. 3 z dne 7.7.2010) in
- Prodajna pogodba z dne 12.6.2008 (z dodatkom št. 1 z dne 30.6.2010).

Navedene pogodbe s prilogami in dodatki so zelo obširne, zato je JSS MOL pripravljen omogočiti mestnemu svetniku g. mag. Tomažu Ogrinu vpogled v navedene listine na sedežu JSS MOL.

#### **Ad 2**

Sedanja direktorica MU MOL (in prejšnja direktorica JSS MOL) ga. Jožka Hegler je v zvezi s Pogodbo o posredovanju in svetovanju z dne 17.1.2006, posredovala predsedniku in članom NS JSS MOL pojasnila, ki

jih je v zvezi z navedeno pogodbo poslala novinarjem. Kopija dopisa (odgovorov ge. Jožke Hegler) z dne 5.8.2013 je Priloga 1 k temu pojasnilu.

V skladu s predlogom g. mag. Matjaža Janše (član NS JSS MOL), da NS JSS MOL razpravlja o svetovalnih pogodbah povezanih s Celovškimi dvori, ki jih omenjajo mediji, ter o morebitnih podobnih pogodbah povezanih z drugimi projekti, je JSS MOL pripravili informacijo o tej tematiki. NS JSS MOL se je na svoji 18. seji dne 3.9.2013 seznanil z informacijami o svetovalnih pogodbah v obdobju od leta 2005 do danes (sklep NS JSS MOL 18/2).

NS JSS MOL kakršnegakoli poročila o navedeni pogodbi ni pripravil, saj je zavzel stališče, da sam NS JSS MOL končno poročilo v tej zadevi od posloводства JSS MOL pričakuje, ko bodo pravnomočno zaključeni vsi postopki, ki jih v zvezi s to pogodbo vodijo uradni organi (NPU, pristojno tožilstvo, pristojna sodišča). Tako končno poročilo za NS JSS MOL bo posloводство JSS MOL lahko pripravilo, ko bo JSS MOL uradno seznanjen z odločitvami teh organov. NS JSS MOL je sedanje posloводство in strokovne službe JSS MOL opozoril, da takih pogodb v prihodnje ni dopustno sklepati.

### Ad 3

Kot prilogo št. 2 k temu dopisu vam pošiljamo kopijo Pogodbe o posredovanju in svetovanju z dne 17.1.2006, ki je bila sklenjena med naročnikom JSS MOL in izvajalcem družbo SEBUA Aktiengesellschaft iz Liechtensteina.


V kolikor bi zainteresirani mestni svetnik želel vpogledati v razdelku Ad 1 navedene pogodbe s prilogami in k njim sklenjene dodatke, ga JSS MOL vabi, da to stori po predhodnem dogovoru s pooblaščen osebo JSS MOL (Aleš Tomažin, tel.: 01/306-15-86 oz. po elektronski pošti [ales.tomazin@ljubljana.si](mailto:ales.tomazin@ljubljana.si)).

Pripravil:

Aleš Tomažin, univ. dipl. prav.  
svetnik za stanovanjske zadeve



Sašo Rink  
direktor



Prilogi:

- Priloga 1: kopija dopisa (odgovorov ge. Jožke Hegler) z dne 5.8.2013 in
- Priloga 2: kopija Pogodbe o posredovanju in svetovanju z dne 17.1.2006.



Mestna občina  
Ljubljana

Mestna uprava

**Direktorica**

Adamič-Lundrovo nabrežje 2  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 13 35  
faks: 01 306 11 00  
glavna.pisarna@ljubljana.si  
www.ljubljana.si

Datum: 5. 8. 2013

**ZADEVA:      *Odgovori novinarjem na temo pogodbe o posredovanju in svetovanju z liechtensteinskim podjetjem***

Ker sem bila v petek na dopustu, šele danes odgovarjam na vsa zastavljena vprašanja. Ker so le-ta zelo podobna, odgovarjam vsem hkrati in odgovore pošiljam v vednost sedanjemu predstojniku županu Zoranu Jankoviću in Javnemu stanovanjskemu skladu MOL (v nadaljevanju JSS MOL) s prošnjo, da ga objavi tudi na svoji spletni strani.

Vprašanja glede svetovalne pogodbe so iztrgana tako iz vsebinskega kot tudi časovnega konteksta.

JSS MOL (in njegova pravna prednika Stanovanjski sklad ljubljanskih občin in Stanovanjski sklad ljubljanskih občin Neprofitna stanovanjska organizacija d.o.o.) se je vseskozi po letu 1995, ko je začel izvajati javne razpise za dodelitve najemnih (tako socialnih kot neprofitnih) stanovanj, soočal z velikim pomanjkanjem le-teh, saj je bilo upravičencev do dodelitve praviloma 10 x več kot je bilo možno zagotoviti stanovanj. Zato je iskal vse možnosti, kako povečati javni najemni fond. Poleg lastnih investicij, katerih obseg je bil omejen zaradi težkega dostopa do pridobitve zazidalnih zemljišč, je iskal tudi možnosti nakupa.

Ko smo bili seznanjeni, da se bo območje Avtomontaže (sedaj Celovski dvori) prodajalo iz stečajne mase tega propadlega podjetja, smo bili pobudniki za ustanovitev konzorcija (po sedanjem izrazoslovju JZP) za uresničitev investicije gradnje stanovanj na tem območju. Konzorcionalna pogodba je bila podpisana 31. 4. 2002 med banko, gradbenim podjetjem (ki ni bil Vegrad), idejnim avtorjem in inženiringom. JSS MOL in Stanovanjski sklad RS (v nadaljevanju SSRS) pa sta podpisala pismo o nameri vključitve v konzorcij po vnaprej določenih pogojih financiranja po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Vendar je bila cena nepremičnine v odnosu na predinvesticijsko študijo previsoka, zato se konzorcij ni odločil za nakup in ni začel delovati.

Investicijo na območju Avtomontaže je kot tržno (Celovski dvori) začela razvijati družba AM-SPC d.o.o.. To je bil čas, ko so cene nepremičnin, predvsem stanovanj začele naraščati, še posebej na območju Ljubljane.

Obseg finančnih virov JSS MOL je bil takšen, da je bilo možno zagotavljati okvirno 100 novih stanovanj letno, kar je razvidno iz letnih stanovanjski programov, ki jih je na predlog Nadzornega sveta JSS MOL sprejemal Mestni svet MOL.

Razgovore smo vodili z različnimi investitorji na različnih lokacijah v Ljubljani, ki pa se o odprodaji stanovanj za neprofitni najem praviloma niso želeli pogovarjati, ker so pričakovali večje dobičke od prodaje na trgu.

Za nas so bila ključna tri vprašanja:

- cena na m<sup>2</sup> stanovanjske površine;
- struktura in lokacija stanovanj;
- število parkirnih mest /stanovanje.

Pri ceni stanovanj, so nam bili izhodišče podatki SSRS glede maksimalnih cen, saj smo vedno želeli kandidirati za njihovo sofinanciranje. Struktura stanovanj je morala biti v površinskih okvirih iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11). Stanovanja so morala biti v večstanovanjskih objektih (obveznost upravnika) in čim bolj koncentrirana, ker je tako lažje upravljanje. Ker smo imeli vedno problem pri oddaji več kot 1 parkirnega mesta skupaj s stanovanjem, smo težili, da bi bilo število parkirnih mest čim manjše (saj je neoddano parkirno mesto neupravičena investicija).

Ker je bilo možno v Celovških dvorih kupiti veliko stanovanj (cca 300 v treh letih), smo se v tem primeru (največji hkratni nakup nepremičnin) izjemoma odločili za sklenitev pogodbe o posredovanju in svetovanju, da bi čim optimalneje dosegli prej zastavljene tri cilje.

Nakup stanovanj po takrat veljavnih predpisih ni bil predmet javnega naročanja. Šele kasneje je bilo sprejeto stališče, da to ne velja za stanovanja v gradnji, temveč, zgolj za že dokončana stanovanja. Zato se nam je zdelo nelogično, da bi za svetovalno pogodbo v zvezi z nakupom stanovanj izvedli postopek javnega naročila. Prav tako ni možno najeti kateregakoli svetovalca, temveč takšnega, ki je z investitorjem že sodeloval in pozna njegove trženjske okvire. Kdo je lastnik podjetja SEBUA nismo preverjali, ker to v tistem času ni bilo tako pomembno, kot se kaže sedaj. Smo pa pridobili licenco g. Podržaja za nepremičninsko posredništvo. Poleg tega smo dogovorili ceno (1.8 % od vrednosti nakupa brez DDV), kar je manj kot je običajna višina pri posredniški pogodbi (2,0%) na strani kupca. Znesek 648.958,42 EUR je seveda videti velik, vendar je šlo za posel vreden okvirno 37 MIO EUR!

Pogodba o svetovanju je bila sklenjena tako, da je bilo plačilo vezano ne le na sklenitev predpogodbe, temveč dokončno tudi na sklenitev prodajnih pogodb. Zato so bili računi plačani v letih 2006, 2007 in 2008 ter je JSS MOL o njih tudi ustrezno poročal.

V okviru poslovođenja sklada sta bili edini omejitvi, da so bili posli v okviru veljavnega letnega Stanovanjskega programa in letnega Finančnega načrta. Zato nisem potrebovala posebnega soglasja NS k podpisu svetovalne pogodbe. Svetovalna pogodba ni bila overjena, saj to ni bilo potrebno, ker ni šlo za premoženjsko pravno zadevo. NS MOL (katerega predsednica je bila po funkciji tedanja županja Danica Simčič) pa je na 27. seji dne 2. 6. 2006 sprejel pozitivno mnenje k podpisu prodajne predpogodbe s podjetjem AM-S.p.c. d.o.o. za nakup okvirno 300 stanovanj s pripadajočo shrambo in parkirnim mestom v poslovno stanovanjski soseski, ki bo zgrajena v obdobju 2-3 let. To predhodno mnenje je bilo potrebno, ker je šlo za bodoča dejanja, ki še niso bila konkretizirana v veljavnem letnem stanovanjskem programu in finančnem načrtu.

Dne 22. 6. 2006 je bila podpisana prodajna predpogodba, ki je imela vse elemente prodajne pogodbe. V njej je bila dogovorjena količina stanovanj, struktura in kakovost stanovanj, število parkirnih mest 1/stanovanje, cena (1350 EUR/m<sup>2</sup>), način plačevanja ter vsa zavarovanja.

Investitorstvo je prešlo iz AM S.P.C. na Vegrad AM. Ko je le-ta pridobil gradbeno dovoljenje (in je postalo pravnomočno), najprej ni hotel skleniti prodajne pogodbe zaradi po njihovem prenizkih cen (več kot 50 % nižje od načrtovanih tržnih). Po grožnjah s tožbo na izpolnitev predpogodbe s strani JSS MOL in pristanku, da se poveča število parkirnih mest iz 1 na 1,5/stanovanje (kot določajo predpisi) je bila 23. 10. 2007 sklenjena 1. prodajna pogodba za nakup 150 stanovanj in 255 parkirnih mest, katere vrednost je bila slabih 18 MIO EUR. Dosežene cene so predstavljale 58 % takratne povprečne prodajne cene po podatkih Geodetske uprave RS za območje osrednje Slovenije. Tudi pri pogajanjih za uveljavitev določil predpogodbe, smo si kljub lastnemu znanju pomagali z odvetniško družbo Čeferin, ki ima seveda več izkušenj v gospodarskih sporih in so njihovi argumenti bolj zalegli.

Ker je Vegrad AM gradil hitreje, kot je bilo prvotno načrtovano, JSS MOL v letu 2008 sam ni zmožgal financirati nadaljnjih 150 stanovanj, je pritegnil tudi SSRS.

Zato je bila 12. 6. 2008 sklenjena pogodba med JSS MOL in Vegrad AM za 75 stanovanj in 150 parkirnih mest in nato pogodba med SSRS in Vegrad AM za 75 stanovanj in 75 parkirnih mest. Konec leta 2008 je v tej isti soseski še MOL kupila 119 stanovanj in 238 parkirnih mest.

Vsa stanovanja so vseljena od leta 2010.

O predkazenskem postopku, ki naj bi tekel v zvezi z mojimi dejanji, ne vem nič. Vem le, da je Nacionalni preiskovalni urad 15. 7. 2013 zaprosil JSS MOL za podatke in dokumente v zvezi s to pogodbo o posredovanju in svetovanju, kar mu je bilo 1. 8. 2013 tudi posredovano.

Da je nakup stanovanj v Celovških dvorih pod budnim očesom nadzora (redni letni pregled Računskega sodišča za leto 2006, Komisija za preprečevanje korupcije v letu 2009 in preiskovalna komisija Državnega zbora RS istega leta) in medijev je znano. Doslej ni bilo ugotovljene nobene nezakovitosti, zaradi katere bi morala odgovarjati, in prepričana sem, da bo tako tudi v zvezi s to pogodbo.

Očitki so bili v različnih obdobjih zelo različni in tudi diametralno nasprotni kot npr. da so bila stanovanja kupljena predrago pa do tega, da so bila tako poceni, da je to povzročilo stečaj Vegrada.

Na osnovi rezultatov trdim, da je bilo moje 14 letno delo na JSS MOL uspešno (zagotovljenih in dodeljenih več 1000 stanovanj, uvedeni nekateri novi produkti...). Ob tem se je potrebno zavedati, da vodenje stanovanjskega sklada na investicijskem področju ni uradniško delo, temveč je zelo pomembno zasledovati načelo gospodarnosti v okviru pravnih norm. Le-te so se v vseh teh letih tudi zelo spreminjale. Zato je pogled za več let nazaj vedno drugačen, kot je bilo možno oceniti v tistem trenutku.

Enako menim tudi v delu, ki ga opravljam kot direktorica Mestne uprave MOL. Zato ne vidim razlogov, da bi razmišljala o odstopu.

Jožka HEGLER  
DIREKTRICA

Priloga:

- Poudarki iz Revizijskega poročila Računskega sodišča Republike Slovenije o poslovanju Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in iz Porevizijskega poročila Računskega sodišča Republike Slovenije o popravljalnih ukrepih JSS MOL

**Poudarki iz Revizijskega poročila Računskega sodišča Republike Slovenije o poslovanju  
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana**

• **Stran 16:**

JSS MOL je 17. 1. 2006 z družbo Sebuja Aktiengesellschaft, Vaduz, Liechtenstein (v nadaljevanju: družba Sebuja Aktiengesellschaft) sklenil pogodbo o posredovanju in svetovanju pri nakupu 300 stanovanj na primerni lokaciji na območju MOL. V pogodbi je bila določena skupna vrednost storitve posredovanja in svetovanja v višini 1,8 odstotka od vrednosti kupljenih nepremičnin. JSS MOL je na podlagi pogodbe o posredovanju in svetovanju v letu 2006 družbi Sebuja Aktiengesellschaft izvršil izplačila v skupnem znesku 36.989 tisoč tolarjev brez DDV.

JSS MOL je s tem, ko oddaje javnega naročila za storitev posredovanja in svetovanja<sup>18</sup> ni objavil, ravnal v nasprotju s 102. členom ZJN-1. Ta v prvem odstavku določa, da mora naročnik pri oddaji javnega naročila za storitev obvestilo o oddaji poslati v objavo na enotni informacijski portal Urada za javna naročila.

• **Stran 42:**

*Mnenje s pridržkom o pravilnosti poslovanja*

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana na področju gradenj in nakupov stanovanj v letu 2006 ni posloval v skladu s predpisi, ki urejajo javna naročila:

- naročilo storitev izvajanja svetovalnega inženiringa za investicijo Cesta v Gorice je oddal v sklopih, obseg ocenjene nepravilnosti znaša skupaj 37.833 tisoč tolarjev (157.874 evrov) – točka 2.1.2.1.a;
- z izbranim izvajalcem je za investicijo Zelena jama sklenil pogodbo o izvedbi svetovalnega inženiringa, ne da bi izvedel postopek oddaje javnega naročila, obseg ocenjene nepravilnosti znaša 15.586 tisoč tolarjev (65.039 evrov) – točka 2.1.2.1.b;
- oddaje javnega naročila za storitev posredovanja in svetovanja ni objavil – točka 2.1.2.2;
- izvrševal je izplačila upravniku za storitve upravljanja stanovanjskih hiš in stanovanj na podlagi pogodbe, ki ni bila sklenjena na podlagi izvedenega postopka oddaje javnega naročila; obseg ocenjene nepravilnosti znaša 9.425 tisoč tolarjev (39.330 evrov) – točka 2.1.2.4.

Razen v navedenih primerih je JSS MOL v letu 2006 v vseh pomembnih pogledih posloval v skladu s predpisi in usmeritvami.

• **Stran 45:**

*Zahteva za predložitev odzivnega poročila*

Popravljalni ukrepi se morajo nanašati na:

- začetek postopkov za razdrtje pogodbe, sklenjene z družbo Vegrim, d. o. o., Ljubljana, o opravljanju storitev upravljanja stanovanjskih hiš in stanovanj ter začetek izvedbe postopka javnega naročila za izbor najugodnejšega izvajalca upravljanja stanovanjskih hiš in stanovanj – točka 2.1.2.4;
- zaračunavanje prosto oblikovane najemnine, kadar so preseženi površinski normativi iz 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, če upravičenec ne predloži ustreznega dokazila iz 15. člena pravilnika, in sicer pri novih najemnikih, s katerimi bo JSS MOL v obdobju od prejema revizijskega poročila od predložitve odzivnega poročila sklepal najemne pogodbe – točki 2.1.3.1.b in 2.1.3.4;
- sprejem in predložitev načrta aktivnosti z odgovornimi osebami, roki in aktivnostmi, na podlagi katerega bo JSS MOL uskladil dodatke k plačam s predpisi – točka 2.1.6.3.a.

Odzivno poročilo pri drugih nepravilnostih ni potrebno, ker so bile že med revizijskim postopkom odpravljene oziroma sprejeti ustrezni popravljalni ukrepi (tretji odstavek 29. člena ZRacS-1) za naslednje nepravilnosti:

- JSS MOL je sprejel Navodilo o dodeljevanju razpoložljivih stanovanj uspelim na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj in preveritvi upravičenosti do dodelitve pred sklenitvijo najemne pogodbe, s katerim je opredelil postopek

preveritve stanovanjskega statusa in premoženjskega stanja upravičenca do neprofitnega najemniškega stanovanja pred pripravo in sklenitvijo najemne pogodbe – točka 2.1.3.1.a;

- JSS MOL je sprejel Navodilo za preverjanje izpolnjevanja zakonskih normativov prejemnikov subvencije, pri katerih se ugotovi, da niso več upravičeni do subvencionirane najemnine; v navodilu je opredelil obnovitveni postopek glede upravičenosti do subvencionirane najemnine, kadar najemnik ne izpolnjuje pogojev za pridobitev – točka 2.1.4.2.a;
- mestni svet MOL je 26. 5. 2008 sprejel sklep o določitvi plače za delovno uspešnost direktorice za leto 2005 – točka 2.1.6.1;
- JSS MOL je sprejel Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest JSS MOL, v katerem je na novo opredelil zahtevane pogoje za delovno mesto tajnice uprave in na podlagi tega v skladu z ZRPJZ zaposleni s pogodbo o zaposlitvi določil nov osnovni količnik – točka 2.1.6.2;
- JSS MOL je z zaposleno sklenil novo pogodbo o zaposlitvi, v kateri dodatek za denacionalizacijo ni več določen – točka 2.1.6.3.b;
- JSS MOL je ob izplačilu plače zaposleni za januar 2008 odpravil ugotovljeno nepravilnost in zaposleni obračunal dodatke ob uporabi pravilnega osnovnega količnika – točka 2.1.6.3.c.

• **Stran 47:**

*Priporočila*

Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Ljubljana priporočamo, naj:

- pripravi načrt aktivnosti za pričetek preverjanja, ali najemniki neprofitnih stanovanj še izpolnjujejo pogoje za upravičenost do neprofitnih stanovanj – točka 2.1.3.1.c;
- sprejme pravila o izvedbi postopkov subvencioniranja obratovalnih stroškov, v katerih določi odgovorne osebe za odločanje, morebitno oblikovanje komisije za pomoč pri odločanju, način poročanja, potrebno dokumentacijo za izkazovanje upravičenosti do subvencioniranja obratovalnih stroškov idr. – točka 2.1.4.3;
- čim prej sprejme merila in kriteriji za dodeljevanje izrednih pomoči – točki 2.1.4.4 in 2.2.3;
- poveča aktivnosti glede vpisovanja nepremičnin iz namenskega premoženja v zemljiško knjigo – točki 2.1.7.b in 2.2.3.

*Računsko sodišče RS torej ne ugotavlja, da bi bilo treba kaj spremeniti pri navedeni pogodbi.*

**Poudarek iz Porevizijskega poročila Računskega sodišča Republike Slovenije o popravljalnih ukrepih JSS MOL**

**Stran 10:**

*Mnenje o izkazanih popravljalnih ukrepih*

Pregledali smo odzivno poročilo, ki ga je na podlagi zahteve iz revizijskega poročila o poslovanju Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana v letu 2006 izdelal Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Ocenili smo, da je odzivno poročilo, ki ga je s podpisom in pečatom potrdila Jožka Hegler, direktorica JSS MOL, **verodostojno.**

Zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov smo ocenili na podlagi posredovanega opisa ukrepov in predložene dokumentacije JSS MOL. **Menimo, da smo pridobili zadostne in ustrezne podlage in dokaze, da lahko podamo oceno o zadovoljivosti izkazanih ukrepov.**

Ocenjujemo, da so ukrepi v točkah 2.1.2 in 2.2.2, ki jih je sprejel JSS MOL za odpravo nepravilnosti pri izboru najugodnejšega izvajalca za upravljanje stanovanjskih hiš in stanovanj ter pri zaračunavanju prosto oblikovane najemnine, **zadovoljivi.**

Ukrep v točki 2.3.2, ki ga je izvedel JSS MOL za odpravo nepravilnosti, ugotovljene pri neupravičenem izplačevanju dodatkov k plači zaposlenim, pa ni zadovoljiv.





SEBUA Aktiengesellschaft, ki jo zastopa dr. Gerold Hoop  
Pflugstrasse 7, 9490 Vaduz, Liechtenstein

(v nadaljevanju izvajalec)

I. faza?

in

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova 3, Ljubljana, ki ga zastopa  
direktorica Jožka Hegler, univ. dipl. arh.  
davčna številka: 41717031  
matična številka: 1719572

(v nadaljevanju: naročnik)

skleneta naslednjo:

## POGODBO O POSREDOVANJU IN SVETOVANJU

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata,

- da želi naročnik kupiti cca 300 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi shrambami in parkirnimi prostori na primerni lokaciji na območju Mestne občine Ljubljana za namen oddajanja teh stanovanj upravičencem do neprofitnih stanovanj;
- da želi naročnik izvesti nakup oz. pridobiti stanovanja fazno in sicer po cca 100 stanovanjskih enot na leto v treh letih, ob čemer je interes, da bi bilo vseh 300 stanovanjskih enot zaradi lažjega upravljanja lokacijsko čim bolj skupaj;
- da cena m<sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine za stanovanjske enote brez DDV, ki jih želi kupiti naročnik, ne sme presegati zneska 1.350 EUR/m<sup>2</sup>, cena parkirnega mesta oz. garaže brez DDV ne sme presegati 18.000 EUR in cena m<sup>2</sup> shrambe ne sme presegati 50 % cene m<sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine;
- da ima izvajalec interes pomagati naročniku pri iskanju primernih lokacij, na katerih se bodo/bi gradile stanovanjske enote, ki bi jih kupil naročnik, pri pogajanjih s potencialnim prodajalcem (investitorjem), pri določanju pogojev pogodbe in lokaciji posameznih stanovanjskih enot, ter pri preveritvi pogojev za sklenitev pogodbe oz. pogojev gradnje stanovanjskih enot.
- da želi naročnik kupiti stanovanjske enote (s pripadajočimi shrambami in parkirnimi prostori) v čim bolj strnjenih sklopih po posameznih objektih oziroma posameznih vhodih objektov, saj bo tako naročniku, kot lastniku, omogočeno lažje upravljanje predmetnih nepremičnin in njim pripadajočih skupnih delov.

### 2. člen

Predmet te pogodbe je dogovor o storitvah posredovanja in svetovanja izvajalca, ki jih bo izvajalec nudil naročniku v zvezi z nakupom ali pridobitvijo stanovanjskih enot navedenih v 1. členu te pogodbe. V okviru te pogodbe bo tako izvajalec nudil naročniku naslednje storitve:

- vse storitve 2. točke 2 odstavka 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS 42/2003 s spremembami in dopolnitvami – v nadaljevanju: Zakon)
- iskanje primerne lokacije ter investitorja, ki ima možnost izgradnje stanovanjskih enot iz 1. člena na primerni lokaciji, ki bo ustrezna za naročnika;
- vzpostavitev stikov s potencialnim/i prodajalcem/ci (investitorjem/ji);
- preveritev pogojev izvedbe nakupa oz. sklenitve pogodbe s stališča ali je morebitna gradnja mogoča in dovoljena, ter da omogoča izgradnjo vsaj cca 300 stanovanjskih enot;
- sodelovanje pri usklajevanju pogojev prodaje s potencialnimi prodajalci (investitorji) s ciljem doseganja pogojev navedenih v 1. členu te pogodbe;
- sodelovanje pri definiranju posameznih stanovanjskih enot in njihovih lokacij v razmerju naročnik – prodajalec;
- sestava listin o pravnih poslih (24. Zakona)

vse z namenom, da bi bil naročniku omogočen nakup stanovanjskih enot v skladu in pod pogoji, kot so opredeljeni v 1. členu te pogodbe, ob čemer sta stranki sporazumni, da je plačilo izvajalcu vezano in pogojeno z uspešnostjo in izpolnitvijo pogojev, kot so navedeni v 1. členu te pogodbe (t.j. sklenitev ustrezne prodajne pogodbe za nepremičnine, ki so predmet posredovanja).

### 3. člen

Izvajalec bo vezano na svoje storitve po tej pogodbi poizkušal naročniku omogočiti nakup stanovanjskih enot pod pogoji, ki jih določa ta pogodba, ter mu bo za to nudil vso svojo pomoč in svetovanje.

Stranki sta sporazumni, da si bosta med izvajanjem te pogodbe sporočali vse informacije potrebne za uspešno izvedbo storitev po tej pogodbi.

### 4. člen

V primeru, če je izvajalec izpolnil pogoje pod katerimi je upravičen do plačila, kot je določeno v tem členu, je dolžan naročnik plačati izvajalcu kot plačilo po tej pogodbi znesek v višini 1,8 % nakupne cene za stanovanjske enote, parkirna mesta in shrambe (pogodbena vrednost po pogodbi med naročnikom in prodajalcem brez upoštevanja pripadajočega DDV) plus pripadajoči vsakokrat veljavni DDV na tako izračunan znesek.

Izvajalec je upravičen do plačila za svoje storitve po tej pogodbi le v primeru, da bo naročnik sklenil s prodajalcem, ki ga bo našel izvajalec pogodbo oz. predpogodbo za nakup stanovanjskih enot pod pogoji, ki ne smejo odstopati od pogojev navedenih v 1. členu te pogodbe. V primeru, da naročnik kupi stanovanjske enote od prodajalca, ki ga ni našel izvajalec, ali če kupi stanovanjske enote pod pogoji, ki bistveno odstopajo od pogojev navedenih v tej pogodbi (če cena odstopa navzgor za več kot 10%), izvajalec ni upravičen do nikakršnega plačila.

Stranki sta sporazumni, da je izvajalec upravičen do plačila za svoje storitve v primeru, da bi se naročnik odločil za nakup manj kot cca 300 stanovanjskih enot, čeprav mu je bilo omogočeno, da izvede nakup cca 300 stanovanjskih enot.

### 5. člen

V primeru, da se bo s prodajalcem najprej sklepala predpogodba se plačilo izvrši v naslednji dinamiki:

- 30% zneska izračunanega po prejšnjem členu v roku 30 dni od sklenitve prodajne predpogodbe s prodajalcem;
- 70% zneska izračunanega po prejšnjem odstavku v roku 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe s prodajalcem, ob čemer mora biti pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjskih enot.

V primeru, če se s prodajalcem sklene direktno prodajna pogodba zapade celotno plačilo po prejšnjem členu v roku 15 dni od sklenitve prodajne pogodbe ob čemer mora biti pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje za gradnjo predmetnih stanovanjskih enot.

Za vsako posamezno plačilo bo izvajalec izstavil naročniku račun, plačila pa se izvajajo na račun izvajalca, kot bo naveden na računu.

#### 6. člen

Stranki sta sporazumni, da v primeru, da pogodba ali predpogodbe s prodajalcem (investitorjem) ni sklenjena pred 31.12.2006, ta pogodba preneha veljati, razen če bi stranki njeno veljavnost predhodno pisno podaljšali.

#### 7. člen

Na podlagi določil 1. točke četrtega odstavka 13. člena Zakona pogodbeni stranki ugotavljata, da bo opravljal posle posredovanja nepremičninski posrednik Jože Podržaj (ime in priimek), številka licence 479.

#### 8. člen

Izvajalec priznava odškodninsko odgovornost v skladu z zakonom o nepremičninskem posredovanju.

#### 9. člen

Izvajalec nosi vse stroške svojih storitev vezanih na to pogodbo in nima pravice do kakršnegakoli povračila s strani naročnika.

#### 10. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore, ki bi nastajali pri izvajanju te pogodbe reševali sporazumno in s pogajanjem. Če sporazuma ne bi bilo možno doseči, je pristojno sodišče v Ljubljani.

#### 11. člen

Pogodba je napisana v dveh (2) enakih izvodih. Vsaka pogodbeni stranka prejme po en izvod pogodbe.

Ljubljana, 17.01. 2006

Izvajalec	Naročnik
Sebuia Aktiengesellschaft za Jože Podržaj	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana Jožka Hegler direktorica

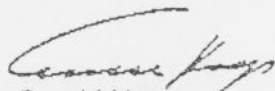
## POSEBNO POBLASTILO

Sebua Aktiengesellschaft, c/o Hoop & Hoop, ki jo zastopa upravni svetnik z individualno pravico podpisovanja dr. Gerold Hoop, Pflugstrasse 7, 9490 Vaduz, Liechtenstein (pooblastitelj) s tem izrecno pooblašča gospoda Jožeta Podržaj, roj. 01.07.1969, stanujočega 1000 Ljubljana, Koseška cesta 32, (pooblaščenec) za opravljanje naslednjih pravnih dejanj:

Da za družbo Sebua Aktiengesellschaft podpiše posredniško pri prodaji stanovanj med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana in podjetjem AM-S.P.C. d.o.o.

Vaduz, 13.01.2006

Sebua Aktiengesellschaft



Dr. Gerold Hoop

## SPEZIALVOLLMACHT

Sebua Aktiengesellschaft, vertreten durch den Verwaltung mit Einzelzeichnungsberechtigung dr. Gerold Hoop, Pflugstrasse 7, 9490 Vaduz, Liechtenstein, (Vollmachtgeber) erteilt hiermit Herrn Jože Podržaj, geboren am 01.07.1969, wohnhaft in 1000 Ljubljana, Koseška cesta 32, (Vollmachtnehmer) ausdrücklich Vollmacht zur Vornahme folgender Rechtshandlungen:

Für die Gesellschaft Sebua Aktiengesellschaft unterschreibt eine Vermittlungvertrag bei Wohnungenverkauf zwischen Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana und Unternehmen AM-S.P.C. d.o.o.

Vaduz, 13.01.2006

Sebua Aktiengesellschaft



Dr. Gerold Hoop