

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 160-7/2013-2

Datum: 2. 12. 2013

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za zdravje in socialno varstvo

NASLOV: Predlog Sklepa o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu poslovne stavbe uprave in poslovnih prostorov Lekarne Bežigrad, Lekarne Moste in Lekarne pri šišenski knjižnici

POROČEVALKI: Tilka Klančar, vodja Oddelka za zdravje in socialno varstvo
Tatjana Čampelj, višja svetovalka III Oddelka za zdravje in socialno varstvo

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu poslovne stavbe uprave in poslovnih prostorov Lekarne Bežigrad, Lekarne Moste in Lekarne pri šišenski knjižnici.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo,
- izvleček iz zapisnika 18. seje Sveta Javnega zavoda Lekarna Ljubljana z dne 28. 11. 2013,
- cenitvena poročila (4x) in
- osnutki pogodb (4x)

PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) ter 1. in 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Uradni list RS, št. 18/08 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dnesprejel

S K L E P

o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu poslovne stavbe uprave in poslovnih prostorov Lekarne Bežigrad, Lekarne Moste in Lekarne pri šišenski knjižnici

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu:

- poslovne stavbe uprave zavoda na naslovu Komenskega ulica 11 v Ljubljani: stavba z ID oznako 1737-531, ki je sestavljena iz 31 posameznih delov stavbe in 7 skupnih delov stavbe, v skupni neto tlorisni površini 1852,90 m², na zemljišču parc. št. 2451, z ID oznako 1737-2451/0-0, oboje k. o. 1737 – Tabor v izmeri 539 m², in zemljišča parc. št. 2450, dvorišče, v izmeri 340 m², z ID oznako 1737-2450/0-0, k. o. 1737 – Tabor;
- Lekarne Bežigrad v stanovanjski stavbi na naslovu Dunajska cesta 23 v Ljubljani: stavba z ID oznako 2636-3186, poslovni prostor št. 9 v pritličju stavbe s skladiščem v kleti stavbe, z ID oznako 2636-3186-9, v skupni izmeri 208,60 m², k. o. 2636 - Bežigrad, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba;
- Lekarne Moste v stavbi na naslovu Rojčeva ulica 22 v Ljubljani: stavba z ID oznako 1730-2423, poslovni prostor št. 92 v pritličju stavbe v izmeri 205,78 m² in kleti v izmeri 156,92 m², z ID oznako 1730-2423-92, v skupni izmeri 362,70 m², k. o. 1730 - Moste, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba in
- Lekarne pri šišenski knjižnici v stavbi na naslovu Trg komandanta Staneta 8 v Ljubljani: stavba z ID oznako 1738-3296, poslovni prostor št. 801, v pritličju stavbe v izmeri 127,91 m², kar predstavlja delež 12/100, ki je del posameznega dela stavbe z ID oznako 1738-3296-801-del, in parkirno mesto št. 46 v 1. kleti v izmeri 22,40 m², z ID oznako 1738-3296-89, vse k. o. 1738 – Dravlje, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba.

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu poslovne stavbe uprave in
poslovnih prostorov Lekarne Bežigrad, Lekarne Moste in Lekarne pri šišenski knjižnici

1. Pravni temelj

Mestna občina Ljubljana je ustanoviteljica Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (v nadaljevanju: Lekarna Ljubljana), in je v skladu z določili 1. in 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Uradni list RS, št. 18/08 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: Odlok) pristojna za izdajo soglasja za sklepanje pravnih poslov Lekarne Ljubljana v zvezi z nepremičnim premoženjem.

V 11. členu Odloka je določeno, da je Lekarna Ljubljana pravna oseba in nastopa v pravnem prometu v svojem imenu in za svoj račun, a z omejitvijo, da brez soglasja ustanovitelja ne sme sklepati pravnih poslov v zvezi z nepremičnim premoženjem. V 1. členu Odloka je določilo, da o ustanoviteljskih pravicah odloča Mestni svet Mestne občine Ljubljana. S Statutom Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) pa je v 27. členu določeno, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana izvaja ustanoviteljske pravice do zavodov, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic z zakonom, s statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno.

2. Ocena stanja ter razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Poslovna stavba uprave in nepremičnine, v katerih ima Lekarna Ljubljana svoje poslovalnice: Lekarno Bežigrad, Lekarno Moste in Lekarno pri šišenski knjižnici, so v lasti Mestne občine Ljubljana. Nekatere nepremičnine ima v upravljanju, druge pa uporablja na podlagi sklenjenih najemnih pogodb.

Poslovna stavba uprave:

Lekarna Ljubljana je za potrebe poslovnih prostorov uprave v letu 1990 od Gradbenega podjetja Grosuplje kupila polovico objekta na naslovu Ulica stare pravde 11 v Ljubljani. Že v letu 1993 je bil za objekt na istem naslovu sprožen denacionalizacijski postopek s strani Nadškofije Ljubljana, ki je zahtevala vrnitev objekta v naravi. V letu 2007 je bil postopek denacionalizacije zaključen v korist Nadškofije Ljubljana, zato je javni zavod tedaj potreboval druge poslovne prostore za delovanje uprave.

Aprila 2008 sta Mestna občina Ljubljana in Lekarna Ljubljana, z namenom zagotovitve materialnih pogojev za delovanje zavoda, sklenili Pogodbo o prenosu nepremičnine v upravljanje, in sicer poslovne stavbe na naslovu Komenskega ulica 11, Ljubljana, v skupni neto tlorisni površini 1852,90 m², na zemljišču v izmeri 539 m² in dvorišče v izmeri 340 m². Stavba je bila pred vselitvijo potrebna temeljite obnove, ki jo je Lekarna Ljubljana izvedla na lastne stroške.

Lekarna Bežigrad:

Mestna občina Ljubljana je v letu 2000 z Lekarno Ljubljana sklenila najemno pogodbo za poslovne prostore v pritličju stavbe in kletne prostore za skladišče v skupni izmeri 208,60 m² na naslovu Dunajska cesta 23 v Ljubljani. Po določilih iste pogodbe je zavod kot najemnik dolžan plačevati mesečno najemnino (trenutno v višini 1.131,62 EUR mesečno), ki se tekoče usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin, ter tudi obratovalne stroške v sorazmernem deležu, ki niso zajeti v najemnini: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške porabljene energije in druge obratovalne stroške (varovanje, čiščenje, porabljena voda, stroški upravljanja in stroški uporabe komunikacijskih ter elektronskih naprav). Pogodba je bila sklenjena za nedoločen čas z možnostjo odpovedi. Najemnik mora v primeru prenehanja najemnega razmerja

z odstopom najemodajalca od pogodbe izročiti najete prostore MOL-u v roku 30 dni po odstopu.

V letu 2001 je Lekarna Ljubljana obnovila na lastne stroške prostore svoje poslovalnice, prav tako je opravila nujna obnovitvena dela kletnih prostorov.

Lekarna Moste:

Mestna občina Ljubljana je v letu 2001 z Lekarno Ljubljana sklenila najemno pogodbo za poslovne prostore v pritličju stavbe in kletne skladiščne prostore, vse v skupni izmeri 362,70 m². Najemniku se obračunava najemnina (trenutno v višini 1.303,00 EUR mesečno), ki se usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Najemnik poleg najemnine po pogodbi plačuje obratovalne stroške v sorazmernem deležu, ki niso zajeti v najemnini: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške porabljene energije in druge obratovalne stroške (varovanje, čiščenje, porabljena voda, stroški upravljanja in stroški uporabe komunikacijskih ter elektronskih naprav). Pogodba je bila sklenjena za nedoločen čas z možnostjo odpovedi. Najemnik mora v primeru prenehanja najemnega razmerja z odstopom najemodajalca od pogodbe izročiti najete prostore MOL-u v roku 30 dni po odstopu.

Lekarna pri šišenski knjižnici:

Poslovni prostori poslovalnice Lekarne Ljubljana na naslovu Trg komandanta Staneta 8 v Ljubljani obsegajo prostor v pritličju stavbe v izmeri 127,91 m² in parkirno mesto v kleti ter so v lasti Mestne občine Ljubljana. Pogodba o upravljanju teh prostorov je bila sklenjena v letu 2009. Po določilih pogodbe javni zavod kot upravljelec poslovnega prostora prevzema vse stroške, povezane z izvajanjem dejavnosti v teh prostorih.

Kot omenjeno, je lastnik vseh predmetnih nepremičnin Mestna občina Ljubljana, medtem ko jih Lekarna Ljubljana za izvajanje lekarniške dejavnosti uporablja na podlagi sklenjenih najemnih pogodb oziroma pogodb o prenosu nepremičnin v upravljanje. Kot najemnik oziroma upravljelec je javni zavod ves čas odvisen od možnosti odločitve lastnika, da sklenjene pogodbe odpove oziroma od njih odstopi, poleg tega pa je uporaba nepremičnin, ki niso lastne, povezana z nepovratno vloženimi sredstvi (najemnine oziroma sredstva, vložena v adaptacije, obnove ali popravila poslovnih prostorov).

Na 17. seji dne 28. 11. 2013 je Svet Javnega zavoda Lekarna Ljubljana obravnaval ter sprejel sklep, da v skladu z informacijo o možnostih nakupa predmetnih nepremičnin, ki jo je podal direktor, soglaša z nakupom poslovne stavbe uprave in dvorišča na naslovu Komenskega ulica 11 v Ljubljani ter poslovnih prostorov Lekarne Bežigrad, Lekarne Moste in Lekarne pri šišenski knjižnici.

Skladno z določili Odloka mora Lekarna Ljubljana za izvedbo nakupa omenjenih nepremičnin pridobiti soglasje Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana.

3. Poglavitne rešitve

Novembra 2013 je Lekarna Ljubljana izrazila interes za odkup predmetnih nepremičnin, saj ji lastništvo prostorov, v katerih deluje, zagotavlja večjo varnost poslovanja (enako je ravnala v primeru prostorov za Lekarno Bežigrajski dvor, ko ji je Salus d.d. namesto odpovedi najemne pogodbe ponudil možnost odkupa poslovnih prostorov). V primeru upravljanja ali najema poslovnih prostorov za zavod kot upravljalca oziroma najemodajalca obstaja stalno tveganje odpovedi pogodbe s strani lastnika nepremičnin, kar za Lekarno Ljubljana pomeni tveganje za nemoteno in korektno izvajanje lekarniške dejavnosti kot javne službe in tudi izgube v obsegu poslovanja določene poslovalnice. Taka potencialna motnja in izguba v zagotavljanju lekarniške dejavnosti bi bila začasna v primeru, ko bi zavod v bližini sedanje poslovalnice v doglednem času uspel najti druge primerne prostore, oziroma trajna, če nadomestnih prostorov ne bi našel. Omenjeni predlog sovпада s sprejetjem novega Zakona o davku na nepremičnine, ki za Mestno

občino Ljubljana kot lastnico predmetnih nepremičnin predstavlja letno finančno obveznost po stopnji 0,75 odstotka, kar glede na prej navedene ocenjene vrednosti vseh v predlogu sklepa navedenih nepremičnin pomeni 46.545 EUR letnih obveznosti. Posledica navedenih davčnih obveznosti je interes Mestne občine Ljubljana k zmanjševanju obsega nepremičnin, katerih posest vpliva na stanje proračunskih sredstev, hkrati pa prodaja predmetnih poslovnih prostorov zagotavlja javnemu zavodu neodvisnost od morebitnih sprememb prioritet lastnika nepremičnin oziroma trajno razpolaganje z objektom.

Zapriseženi sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke Srečko Veselič je 22. 11. 2013 izdelal naslednja Cenitvena poročila nepremičninskih pravic, izhajajoč iz lastništva nepremičnine:

- Cenitveno poročilo št. H-131122-1 za poslovno zgradbo s pripadajočim stavbnim zemljiščem na naslovu Komenskega ulica 11, Ljubljana, po katerem znaša ocenjena tržna vrednost nepremičnin 4.615.847 EUR,
- Cenitveno poročilo št. PP-131122-1 za trgovski poslovni prostor v pritličju stanovanjsko poslovne zgradbe na naslovu Dunajska cesta 23, Ljubljana, po katerem znaša ocenjena tržna vrednost nepremičnin 531.250 EUR,
- Cenitveno poročilo št. PP-131122-2-b za trgovski poslovni prostor v pritličju stanovanjsko poslovne zgradbe na naslovu Rojčeva ulica 22, Ljubljana, po katerem znaša ocenjena tržna vrednost nepremičnin 694.000 EUR in
- Cenitveno poročilo št. PP-131122-3 za trgovski poslovni prostor v pritličju stanovanjsko poslovne zgradbe ter parkirni prostor v kleti na naslovu Trg komandanta Staneta 8, Ljubljana, po katerem znaša ocenjena tržna vrednost nepremičnin 364.950 EUR.

Skupna ocenjena tržna vrednost predmetnih nepremičnin tako znaša 6.206.047 EUR.

Glede na vse navedeno predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu poslovne stavbe uprave in poslovnih prostorov Lekarne Bežigrad, Lekarne Moste in Lekarne pri šišenski knjižnici.

4. Ocena finančnih posledic

Sprejetje predlaganega sklepa nima finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana. Za nakup poslovne stavbe uprave na Komenskega ulici 11 v Ljubljani in poslovnih prostorov za Lekarno Bežigrad, Lekarno Moste in Lekarno pri šišenski knjižnici ima Lekarna Ljubljana zagotovljena lastna finančna sredstva v skupni višini 6.206.047 EUR.

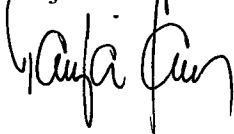
5. Razlogi za razširitev dnevnega reda s predlogom sklepa

Skladno z določbo 94. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: Poslovnik) predlagamo, da se predlagano gradivo uvrsti kot točka na dnevni red 30. seje Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana. Gradiva ni bilo možno uvrstiti na dnevni red 30. seje v roku, ki je predpisan s Poslovnikom, ker je Mestna uprava Mestne občine Ljubljana prejela predlog Lekarne Ljubljana za nakup predmetnih nepremičnin po sklicu 30. seje, in sicer dne 29. 11. 2013.

Pripravila:

Tatjana Čampelj

Višja svetovalka III



Ilka Klančar

Sekretarka – vodja oddelka





MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNA UPRAVA
ODDELEK ZA ZDRAVJE
1 IN SOCIALNO VARSTVO



LEKARNA LJUBLJANA



zvesta vašemu zdravju

Prejeto: 29 -11- 2013	Št.:
Številka zadeve:	Pril.:
160-7 / 2013-1	Vredn.:

Datum: 29.11.2013

IZVLEČEK IZ ZAPISNIKA

18. seje Sveta zavoda Lekarna Ljubljana, ki je bila v četrtek, 28.11.2013 ob 10.00 v veliki sejni sobi uprave zavoda, Komenskega ulica 11 v Ljubljani

Prisotni: mag. Pavel Vindišar, Mirko Brnič Jager, Tatjana Struna Prebilič, Karl Destovnik, Sašo Rink, Tanja Dodig Sodnik, Vladka Češek Bizjak

Opravičeno odsotna: Vasja Butina, Angela Murko Pleš

Ostali prisotni: dr. Marjan Sedej, Janja Kadunc Mezek, Janja Fink, Matej Linke, Tjaša Hace, Tilka Klančar

Predsednik Sveta zavoda je predlagal naslednji

dnevni red:

7. Obravnava in potrditev zapisnika 17. seje Sveta zavoda z dne 10.9.2013
8. Odprtje nove poslovne enote Lekarniške podružnice Podpeč
9. Računsko sodišče – Odzivno poročilo in pojasnilo Nadzornemu odboru
10. Nakup poslovnih prostorov
11. Informacija o pripravi Letnega načrta za leto 2014
12. Informacije, vprašanja in pobude

Člani Sveta zavoda so se s predlaganim dnevnim redom strinjali.

K točki 1: Obravnava in potrditev zapisnika 17. seje Sveta zavoda z dne 28.11.2013

K točki 2: Odprtje nove poslovne enote Lekarniške podružnice Podpeč

K točki 3: Računsko sodišče – Odzivno poročilo in pojasnilo Nadzornemu odboru



K točki 4: Nakup poslovnih prostorov

Povzetek gradiva:

Vsaka organizacija, tudi javni zavod, za svoje delovanje potrebuje številne materialne resurse, od katerih so najpomembnejši poslovni prostori, v katerih se opravlja lekarniška dejavnost – izdaja zdravil, medicinskih pripomočkov in ostalih izdelkov ter se nudi strokovne in zdravstvene nasvete, vse s ciljem popolne skrbi za naše uporabnike, njihovo zdravje, počutje in kakovost njihovega življenja nasploh.

Lastni poslovni prostori povečujejo moč organizacije in ji dajejo pri njenem poslovanju potrebno stabilnost, varnost, dvigujejo ji bonitetno oceno in komercialno moč na trgu.

Lekarna Ljubljana med drugim opravlja dejavnost v poslovnih prostorih Lekarna Bežigrad, Dunajska cesta 23, Ljubljana, Lekarna Moste, Rojčeva 22, Ljubljana, Lekarna pri šišenski knjižnici, Trg komandanta Staneta 8, Ljubljana in v upravnem objektu na Komenskega 11 v Ljubljani, za katere ima sklenjene najemne pogodbe oziroma pogodbe o upravljanju in za katere plačuje najemnine.

Ob dejstvu, da ima Lekarna Ljubljana razpoložljiva finančna sredstva, ki pa jih v celoti ne more porabiti za razvoj novih lekarn oziroma za investicijska sredstva, saj je postavitve nove lekarne izjemno zahteven in zamuden proces, ki vključuje veliko dejavnikov, smo se odločili, da razpoložljiva investicijska sredstva namenimo za nakup poslovnih prostorov, ki jih Lekarna Ljubljana že uporablja in zanje plačuje najemnino. Gre torej za logičen proces nadaljevanja nemotenega opravljanja lekarniške dejavnosti, ob dodatnem dejstvu, da pomeni to tudi zmanjšanje stroškov za najemnine.

Lekarna Ljubljana se je pred kratkim srečala s problemom vložitve tožb za izpraznitev šestih poslovnih enot, ki so se na srečo končale s sklenitvijo poravnave, ki zagotavlja nemoteno opravljanje lekarniške dejavnosti tudi v bodoče. Iz razlogov varnosti poslovanja in zagotavljanja nemotenega opravljanja lekarniške dejavnosti tudi v naprej, se je Lekarna Ljubljana tudi zaradi navedenega odločila, da bo del razpoložljivih finančnih sredstev namenila odkupu nepremičnin, ki jih za opravljanje svoje dejavnosti sedaj najema.

Trenutne razmere na nepremičninskem trgu so take, da še dodatno potrjujejo pravilnost odločitve o nakupu predmetnih poslovnih prostorov.

Opis in ocenjena vrednost nepremičnin

1. **Lekarna Bežigrad**, v pritličju stavbe na naslovu Dunajska cesta 23, Ljubljana, parc. št. 2117/0, k.o. 2636 - Bežigrad, številka stavbe 3186, številka dela stavbe 9, 10 in 11, z neto tlorisno površino prostora 101,22 m², skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, ter v kleti stavbe na naslovu Dunajska cesta 23, Ljubljana, parc. št. 2117/0, k.o. 2636 - Bežigrad, številka stavbe 3186, številka dela stavbe 9, 10 in 11, z neto tlorisno površino prostora 109,67 m², skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba.

Na osnovi cenitve vrednost nepremičnine znaša 531.250,00 EUR.



2. **Lekarna Moste**, v pritličju stavbe na naslovu Rojčeva 22, Ljubljana, parc. št. 984/0, k.o. 1730 - Moste, z neto tlorisno površino prostora 205,78 m², skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, ter v kleti stavbe na naslovu Rojčeva 22, Ljubljana, parc. št. 984/0, k.o. 1730 - Moste, z neto tlorisno površino prostora 138,83 m², skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba;
Na osnovi cenitve vrednost nepremičnine znaša 694.000,00 EUR.
3. **Lekarno pri šišenski knjižnici** v pritličju stanovanjsko-poslovne stavbe na naslovu Trg komandanta Staneta 8, Ljubljana, parc. št. 809/318, k.o. 1738 - Dravlje, številka stavbe 3296, številka dela stavbe 801, z neto tlorisno površino prostora 127,905 m², skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, ter 1 parkirno mesto v podzemni garaži na naslovu Trg komandanta Staneta 8, Ljubljana, parc. št. 809/318, k.o. 1738 - Dravlje, številka zgradbe 3296, številka dela stavbe 801, s skupno neto tlorisno površino 22,40 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba.
Na osnovi cenitve vrednost nepremičnine znaša 364.950,00 EUR.
4. **Prostori uprave** v poslovni stavbi na naslovu Komenskega ulica 11, Ljubljana, parc.št. 2451, k.o. 1737 – Tabor, površine 539 m² oziroma skupne uporabne površine v izmeri 1.826,90 m², skupaj s fundusom (zemljiščem pod stavbo)in parc. št. 1450, k.o. Tabor, v izmeri 340m², v naravi dvorišče.
Na osnovi cenitve vrednost nepremičnine znaša 4.615.847,00 EUR.

Za realizacijo nakupa je potrebno skladno z določili 11. Člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana(Ur.l. RS št. 18/2008) za sklepanje pravnih poslov v zvezi z nepremičnim premoženjem pridobiti soglasje ustanovitelja Mestne občine Ljubljana.

Po razpravi je bil sprejet

SKLEP:

Svet zavoda Lekarna Ljubljana soglaša z nakupom poslovnih prostorov

- Lekarna Bežigrad, Dunajska cesta 23, Ljubljana
- Lekarna Moste, Rojčeva 22, Ljubljana,
- Lekarna pri šišenski knjižnici, Trg komandanta Staneta 8, Ljubljana
- Objekt Komenskega 11, Ljubljana

Vse v skupni vrednosti 6.206.047 EUR. Lekarna Ljubljana bo skladno z določili 11. Člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana(Ur.l. RS št. 18/2008)za nakup navedenih nepremičnin zaprosila za soglasje Ustanoviteljico Mestno Občino Ljubljana.

Člani sveta zavoda so za sprejem sklepa glasovali z dvigom rok.

ZA: 6

VZDRŽAN:1

Glasovalo je 7 članov.



K točki 5: Informacije o pripravi letnega načrta za leto 2014

K točki 6: informacije, vprašanja in pobude

Zapisala:

Maja Kralj

Predsednik Sveta zavoda:

Sašo Rink



3

Srečko VESELIČ, univ.dipl.ing.gradb. (1797/81)
sodni cenilec gradbene stroke (Su 8/90-60)
pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije (G-816)
član Urban Land Institute Europe (392684)
Spodnji Rudnik II / 3 a , 1108 LJUBLJANA (stalni naslov)
Trdinova 7 , 1293 ŠMARJE-SAP (začasni naslov)
041/652-377 , srecko.veselic@siol.net

CENITVENO POROČILO

štev. H-131122-1

ocenitev tržne vrednosti nepremičnine
(vrednost nepremičninskih pravic izhajajočih iz lastništva nepremičnine)

poslovna zgradba
s pripadajočim stavbnim zemljiščem
ko 1737 Tabor
štev. stavbe 531

Komenskega 11 , 1000 Ljubljana
Lekarne Ljubljana - upravna zgradba



OSNOVNI PODATKI

po podatkih naročnika in javno dostopnih podatkih

**PREDMET
OCENITVE**

poslovna zgradba
s pripadajočim stavbnim zemljiščem
štev. stavbe 531
Komenskega 11 , 1000 Ljubljana

**ZEMLJIŠKOKNJŽNI
PODATKI**

katastrska občina	parc.št.	kultura	delež	površina m2
1737 Tabor	2451			539
1737 Tabor	2448			375
1737 Tabor	2450			340
1737 Tabor	2455/3 del			200
skupaj				1.454

**LASTNIK
NEPREMIČNINE**

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

**NAROČNIK
CENITVE**

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

**VRSTA
VREDNOSTI**

tržna vrednost
primerjalna in dohodkovna metoda

**NAMEN
OCENJEVANJA**

prodaja nepremičnine

**DATUM
OGLEDA**

nov.13

**DATUM
CENITVE**

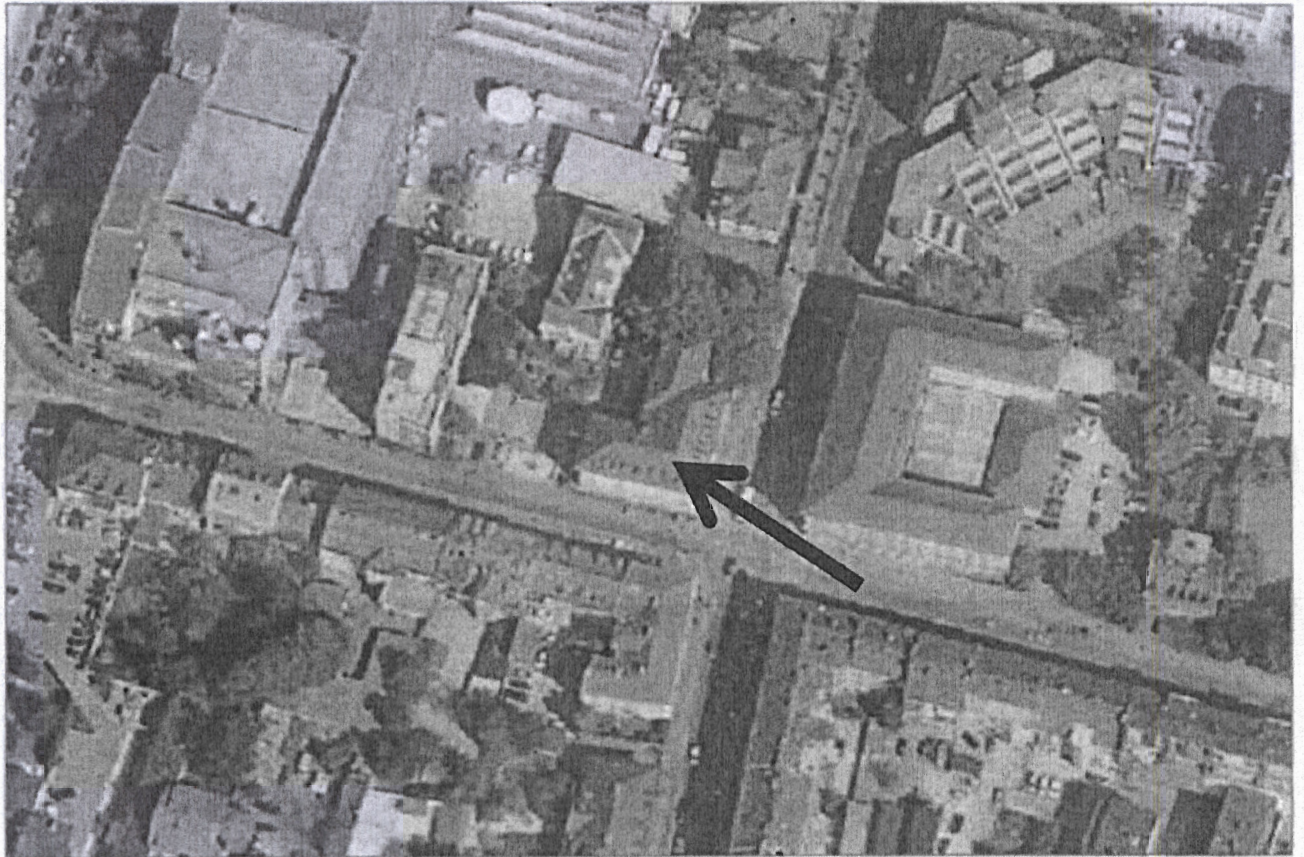
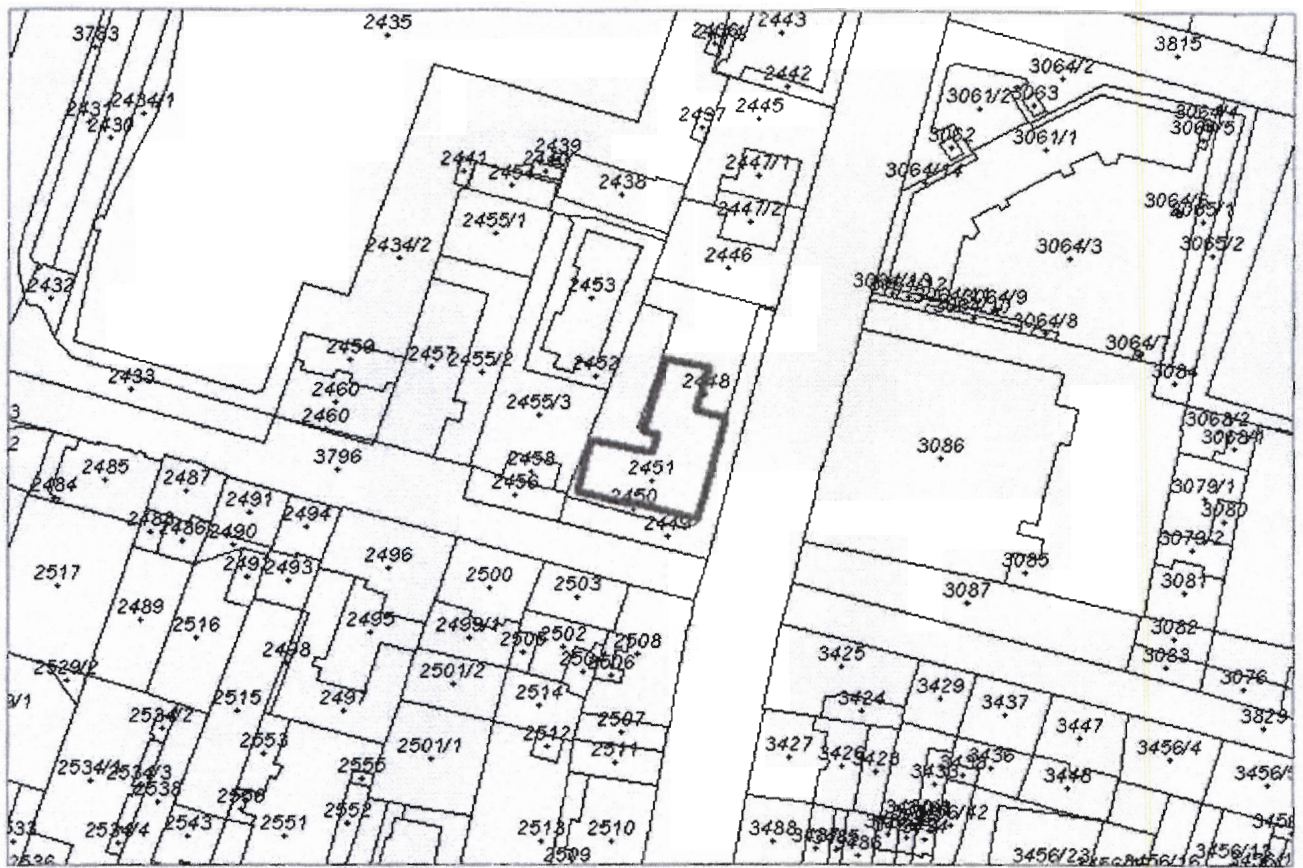
22.11.2013

**DATUM
VALUTE**

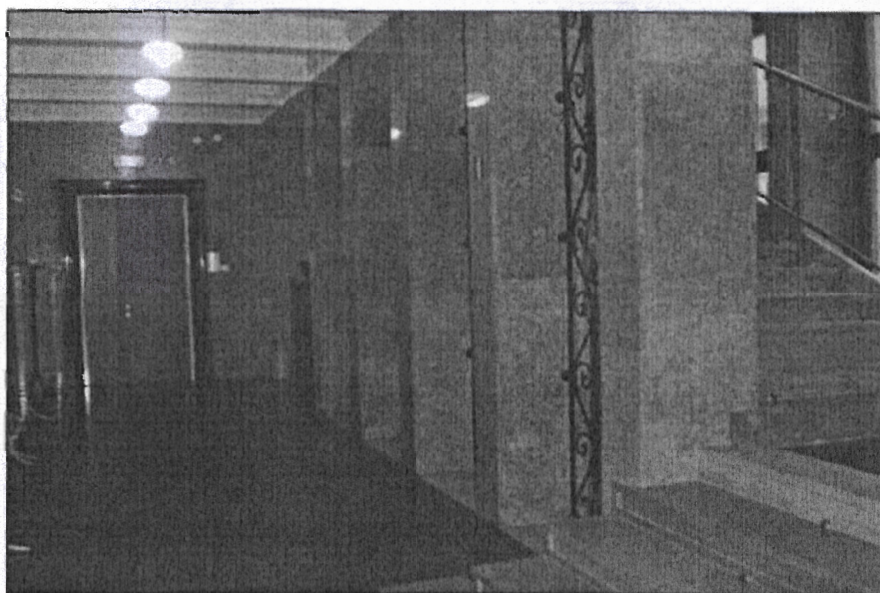
nov.13

PREDPOSTAVKE

stroškovna metoda je zaradi krize v gradbeništvu neprimerna



GURS, prostor.gov.si
katastrski načrt in ortofoto posnetek

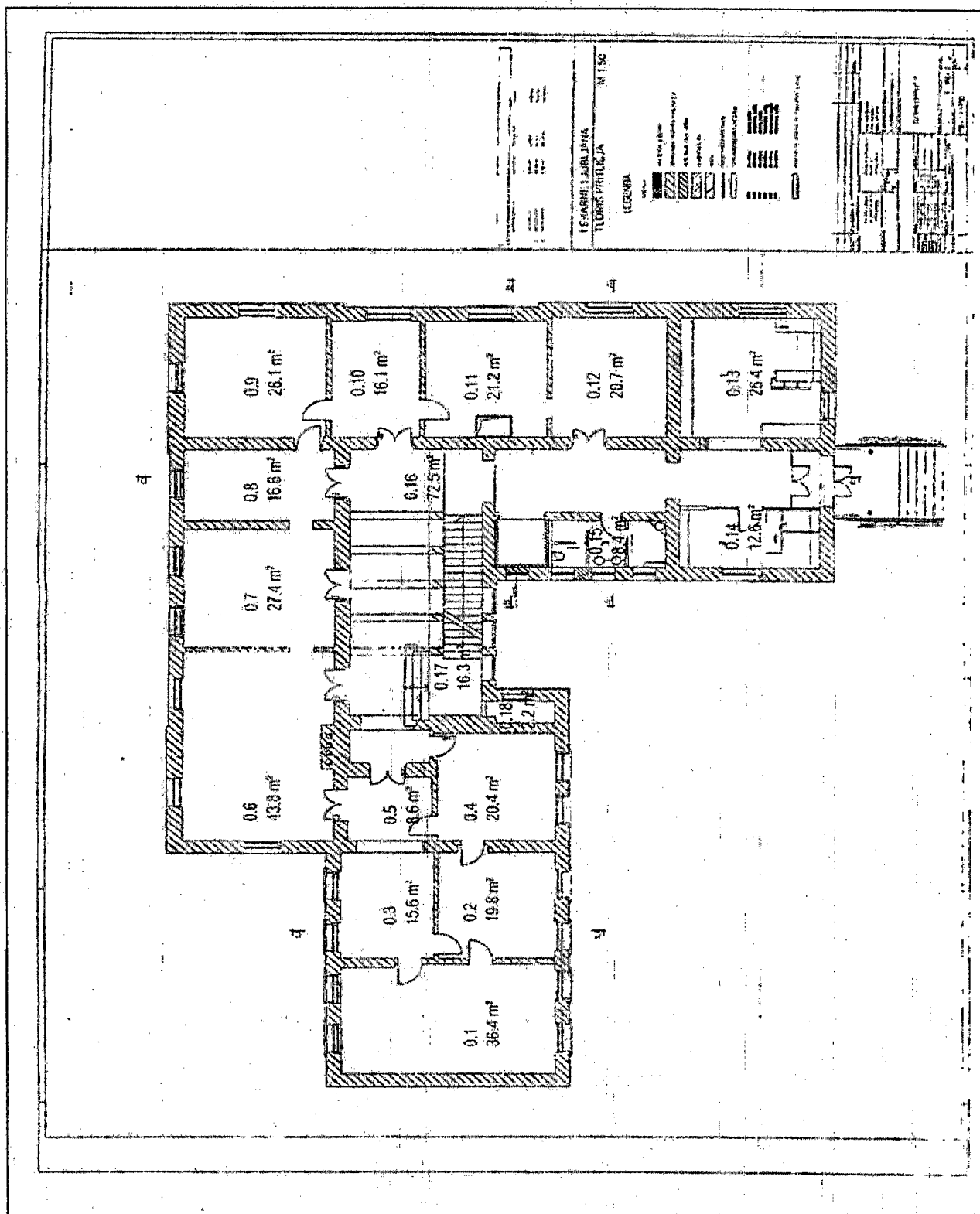


fotografije z ogleda



fotografije z ogleda

GURS , javni vpogled v podatke o nepremičnini



tloris pritličja

8

OPIS NEPREMIČNINE

LOKACIJA

- območje	naselje
- ocenjena oddaljenost od središča (km)	0
- ocenjena gostota prebivalstva (preh / ha)	200
- vrsta javnega potniškega prometa	-
- oddaljenost od objektov družbenega standarda (km)	manj kot 2
- oddaljenost od kulturnih in športnih objektov (km)	manj kot 2

KOMUNALNA OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA

Individualna komunala

- vodovod	X
- kanalizacija ali greznica	X
- električna	X
- telefon	X
- kabelska TV	X
- vročevod	X
- plin	

Kolektivna komunala

- makadamska cesta	
- asfaltirana cesta	X
- robniki in pločniki	X
- zunanja parkirišča	
- odvodnjavanje	X
- javna razsvetljava	X
- zelenice	X
- otroška igrišča	

OBJEKTI IN PROSTORI

- temelji	armirano betonski
- nosilni zidovi	masivni
- nosilna medetažna konstrukcija	masivna
- število etaž	delno K + P + 2 + M
- streha - nova kritina in kleparski izdelki	večkapna, opečni zareznik
- okna	industrijska, TP steklo
- vrata	obrtiška, visoke kvalitete
- talne obloge	parket , keramika
- talne obloge > mokri prostori	keramika
- obdelava sten	slikane
- ogrevanje	centralna na vročevod
- prezračevanje	naravno in prisilno
- elektro instalacije	razsvetljava in moč
- protipotresna gradnja	da
- osnovna starost	okoli 1935, prizidek 1950
- starost prenovitvenih del	-
- tekoče vzdrževanje	primerno
- investicijsko vzdrževanje (posodobitve)	da
- funkcionalna zastarelost (posodobitve)	ne
- ekonomska zastarelost (manjvrednost zaradi zunanjih vplivov)	ne

Objekt je bil pred par leti v celoti prenovljen. Tedaj je bila izdelana nova mansardna etaža. Vgrajena so bila nova termoizolacijska okna, streha je bila izdelana na novo. Obnovljene so bile vse instalacije. vgrajeno je bilo Shindlerjevo dvigalo.

Ohranjeni so bili intarzijski parketi, vratni kamniti in leseni portali, kamnite obloge skupnih prostorov in stopnišča.

Lahko rečem, da je objekt nadstandardno finaliziran.

SPLOŠNI GOSPODARSKI PODATKI

po podatkih spletne strani Statistične urada RS

bruto domači proizvod

podatek za leto 2010	17.379,0	eur/preb
podatek za leto 2011	17.620,0	eur/preb

obremenitve z davki in socialnimi prispevki

podatek za leto 2009	37,7	% BDP
podatek za leto 2010	38,1	% BDP

konsolidirani dolg države skupaj

podatek za leto 2010	13.737,0	mio eur
podatek za leto 2010	16.954,0	mio eur

indeks cen živlienskih potrebščin

povprečna 12-mesečna rast		
podatek za leto avgust 2012	102,5	
podatek za leto avgust 2011	101,6	

kazalnik zaupanja potrošnikov

podatek za avgust 2011	-27,0	
podatek za avgust 2012	-35,0	

število aktivnega prebivalstva

povprečje mesecev tekočega leta		
podatek za junij 2011	937.121	
podatek za junij 2012	925.169	

stopnja registrirane brezposelnosti - država

podatek za junij 2011	11,4	%
podatek za junij 2012	11,5	%

stopnja registrirane brezposelnosti - Ljubljana

podatek za junij 2011	10,8	%
podatek za junij 2012	10,9	%

delovno aktivno prebivalstvo - Ljubljana (delo)

201.739,0 oseb

delovno aktivno prebivalstvo - LJ (prebivališče)

110.858,0 oseb

razlika = dnevna migracija v Ljubljano

90.881,0 oseb

podatek za junij 2012

povprečna neto plača - država

podatek za junij 2011	1.158,0	eur
podatek za junij 2012	1.130,0	eur

PODATKI O GIBANJU NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

podatki povzeti po GURS, Kvartalno poročilo o povprečnih cenah nepremičnin za 4.četrletje 2012
(dejansko dosežene prodajne cene - zadnja objava)

	povpr.cena eur/m2 IV/2011	povpr.cena eur/m2 IV/2012
<u>stanovanja - država</u>	1.676,0	1.617,0
trend	rahlo padanje	
<u>stanovanja - Ljubljana</u>	2.412,0	2.282,0
trend	padanje	
<u>lokali - država</u>	1.541,0	1.376,0
trend	padanje	
<u>lokali - Ljubljana</u>	2.219,0	2.031,0
trend	padanje	
<u>zemljišča za gradnjo - država</u>	65,0	49,0
trend	padanje	
<u>zemljišča za gradnjo - Ljubljana</u>	213,0	173,0
trend	padanje	
<u>število transakcij - stanovanja - država</u>	1.821	1.486
trend	padanje	

PODATKI O GIBANJU NA LJUBLJANSKI BORZI

podatki povzeti po spletni strani Ljubljanske borze dd

SBITOP - donosnost v obdobju

julij 2011 / julij 2012	-30,78	%
julij 2012 / julij 2013	20,81	%
trend	rast	

PODATKI O GIBANJU 6 MESECNEGA EURIBORJA

podatki povzeti po spletni strani Nove Ljubljanske banke dd

julij 2011	1,828	%
julij 2012	0,712	%
julij 2013	0,344	%
trend	padanje	

UPORABLJENE STROKOVNE OSNOVE

1. The Appraisal of Real Estate, več avtorjev, Appraisal Institute Chicago, 13. izdaja, 2008
2. Income Property Valuation, J.D. Fisher, R.S. Martin, Dearborn, 1994
3. Basic of Real Estate Appraisal, R.M. Bets, S.J. Ely, D. McKenzie, South-Western, 2001
4. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, IVSC, London, 9. izdaja, 2011

IZJAVA OCENJEVALCA

Podpisani Srečko Veselič, avtor tega cenitvenega poročila, pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam :

- da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost.
- da so vse prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so prikazane v tem poročilu
- da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, kakor tudi, da nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih to poročilo zadeva
- da plačilo za moj storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni bilo vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov iz tega poročila
- da sem osebno pregledal nepremičnino oziroma imetje, ki je predmet tega ocenjevanja
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dal pomembne strokovne pomoči
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili stroke.

VREDNOST

1. *Če imamo denar, lahko kupimo katero koli stvar.
Če pa imamo neko stvar, jo lahko prodamo samo za določen denar.*
2. *Nekoč je mlad kmet na svoji njivi izkopal lep kamnit kipec. Nese ga je zbiralcu, ki je imel rad vse, kar je bilo lepega. Ponudil mu ga je in zbiralec ga je kupil za visoko ceno. In sta se razšla.*

Ko je kmet z denarjem hodil proti domu, je tuhtal in si rekel : "Koliko denarja, kakšno življenje si bom lahko sedaj privoščil. Kako, da je nekdo pripravljen dati toliko denarja za mrtvo obklesan kamen, ki je tisoč let zakopan in pozabljen ležal v zemlji ?

Zbiralec pa si je medtem ogledoval svoj kipec in razmišljal : Kakšna lepota, kakšna živost, sveže sanje po tisočletnem sladkem spanju. Kako lahko kdorkoli zamenja vse to za denar, mrtvo sredstvo brez vsake duše ?

NETO OBRAČUNSKA POVRŠINA

Po podatkih GURS

skupaj tlorisna površina

1.852,90

m²

PRIMERJALNO TRŽNA VREDNOST

Geodetski inštitut Slovenije, aplikacija Trgskop, obdobje od 01.01.2012 dalje, opazovan tip : reprezentativna hiša, reprezent. pisarna, reprezent. stanovanje

DATUM	ID v bazi GURS	NASLOV	LETO tip	NOP m2	CENA eur	FAKTOR PRILAGODITVE velikost	PRILAGOJENA VREDNOST eur/m2	PRILAGOJENA VREDNOST eur
21.02.2012	585835	Poljanska 1	stanovanje	162,80	418.000,00	0,9500	2.439,00	397.100,00
22.03.2012	592406	Igriška 8	stanovanje	101,40	250.000,00	0,9500	2.342,00	237.500,00
26.04.2012	599912	Kongresni trg 11	stanovanje	98,60	380.000,00	0,9500	3.661,00	361.000,00
10.10.2012	618820	Cankarjevo nabrežje 7	stanovanje	109,40	430.000,00	0,9500	3.734,00	408.500,00
04.11.2012	636575	Stari trg 30	pisarna	118,90	288.000,00	0,9500	2.301,00	273.600,00
29.11.2012	625559	Gasparjeva 12	stanovanje	131,10	360.000,00	0,9500	2.609,00	342.000,00
19.02.2013	636481	Valvasorjeva 10	stanovanje	154,50	365.000,00	0,9500	2.244,00	346.750,00
26.02.2013	640129	Valvasorjeva 10	stanovanje	158,80	471.000,00	0,9500	2.818,00	447.450,00
05.04.2013	642350	Barvarska steza 6	stanovanje	126,00	510.000,00	0,9500	3.845,00	484.500,00
15.05.2013	651159	Podrožniška pot 9	hiša	377,30	1.300.000,00	0,9800	3.377,00	1.274.000,00
26.07.2013	655910	Wolfova 1	pisarna	346,80	845.000,00	0,9800	2.388,00	828.100,00

skupaj

1.885,60

5.400.500,00

ponderirano povprečje primeljivih prodaj

2.864,00

eur/m2

primerjalno tržna vrednost na enoto površine

2860,00

eur/m2

predmetna posest (zaokroženo)

1.852,90 m2

5.299.300,00

eur

DOHODKOVNA VREDNOST**metoda diskontiranja najemnine****Podatki o tržni najemnini doseženi na prosto konkurenčnem trgu**vir podatkov : www.nepremicnine.net

opazovano obdobje : zadnje

opazovana lokacija : center

tip nepremičnine : večje in dražje pisarne

štev. posla , oglasa	naslov po opisu v oglasu	neto površina m2	mesečna najemnina eur/mes
5705675	center	132,00	1.800,00
5779951	center	102,00	1.780,00
5700328	center	111,00	1.776,00

PONUDBENA MESEČNA NAJEMNINA**345,00****5.356,00**

vrednost najemnine na enoto površine

eur/m2

15,52

odstopanje končne cene od ponudbe

%

20,00

ocenjena vrednost najemnine

eur/m2

12,42**Izračun dohodkovne vrednosti**

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
1.1	Uporabna površina = NP	podatek	1.852,90	m2
2.1	Mesečna tržna najemnina	podatek	12,42	eur/m2
2.2	Korekcijski faktorji			
	- delež praznih prostorov	ocena	0,00	%
	- primernost in atraktivnost okolja	ocena	5,00	%
	- zamuda pri posodabljanju / nedokončanost	ocena	0,00	%
	- možnost fleksibilne razporeditve	ocena	0,00	%
	- razmere osvetljevanja in prezračevanja	ocena	0,00	%
	Skupen korekcijski faktor	seštevek	5,00	%
2.3	Izračunana korigirana mesečna najemnina	$2.1 \cdot 0.01 \cdot (100 + 2.2)$	13,00	eur/m2 NP
3.1	Bruto letni donos	$1.1 \cdot 2.3 \cdot 12$	289.052,40	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
4.1	Stroški gospodarjenja (od bruto donosa)			
	Tekoče vzdrževanje	ocena	2,00	%
	Upravljanje	ocena	0,80	%
	Tveganje izpada najemnine	ocena	1,50	%
4.2	Skupni stroški gospodarjenja	seštevek	4,30	%
4.3	Skupni letni stroški gospodarjenja	$3.1 * 4.2 * 0,01$	12.429,00	eur
5.1	Neto letni donos	$3.1 - 4.3$	276.623,40	eur
6.1	Razdelitev neto donosa			
6.2	Delež neto donosa zemljišča	ocena	20,00	%
6.3	Delež neto donosa objekta	$100 - 6.2$	80,00	%
7.1	Ekonomska življenska doba			
7.2	Prisojena starost (s posodobitvami)	ocena	25,00	let
7.3	Celotna ekonomska življenska doba	ocena	80,00	let
7.4	Preostala ekonomska življenska doba	$7.3 - 7.2$	55,00	let
7.5	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 1. posodobitve po 25 letih	ocena	0,00	let
7.6	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 2. posodobitve po 50 letih	ocena	0,00	let
7.7	Nova preostala ekonomska življenska doba	$7.4 + 7.5 + 7.6$	55,00	let
8.1	Pričakovana stopnja kapitalizacije	strok. literatura	5,00	%
8.2	Diskontni anuitetni faktor	odčitek iz tabele	18,63	
9.1	Vmesna vrednost nepremičnine	$8.2 * 5.1$	5.153.493,90	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
10.1	Upoštevanje neopravljenih posodobitev			
10.2	Vmesni vrednostni delež objekta	$9.1 * 6.3 * 0.01$	4.122.795,10	eur
10.3	Odbitek vrednosti 1.posodobitve			
10.3	Delež posodobitvenih stroškov	ocena	0,00	%
10.4	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,2329	
10.5	Odbitna vrednost 1.posodobitve	$10.2 * 10.3 * 0.01 * 10.4$	0,00	eur
10.6	Odbitek vrednosti 2.posodobitve			
10.7	Delež posodobitvenih stroškov	10.3	10,00	%
10.8	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,0543	
10.9	Odbitna vrednost 2.posodobitve	$10.2 * 10.7 * 0.01 * 10.8$	22.387,00	eur
10.10	Končni vrednostni delež objekta	$10.2 - 10.5 - 10.9$	4.100.408,10	eur
11.1	Dohodkovna vrednost			
11.2	Končni vrednostni delež objekta	10.10	4.100.408,10	eur
11.3	Vrednostni delež opremljenega zemljišča	$9.1 * 6.2 * 0.01$	1.030.699,00	eur
11.4	Izračunana dohodkovna vrednost	$11.2 + 11.3$	5.131.100,0	eur
11.5	Dohodkovna vrednost na enoto NEP		2.769,00	eur/m2

Der
„Ross-Brachmann“

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)
von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen**

von

Dipl.-Ing. Peter Holzner
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

29. Auflage

THEODOR OPPERMANN VERLAG

III. Wertmittlungsverfahren

Kapitalisierungssätze

Einmlienhäuser	2,5 - 3,5 %
Mietwohngrundstücke	3,5 - 4,5 %
Miethäuser, bevorzugte bis gute Lage	2,5 - 5,0 %
Mietwohnhäuser, einfache Lage	4,0 - 6,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	5,0 - 7,0 %
Büro- und Geschäftshäuser ¹⁾	5,0 - 7,0 %
Industrie- und Gewerbetshäuser	6,0 - 8,0 %
Einakufszentren, SB-Märkte	6,5 - 7,0 %
Industrie- und Gewerbetshäuser	6,5 - 8,0 %

¹⁾ In Toplagen kann der Kapitalisierungssatz oft noch um 1/2 bis 1 % unterschritten werden.

Zum „Vereinfachten Ertragswertverfahren“ siehe Kapitel III, Ziff. 2 „Nicht normierte Verfahren“, Absatz 2.1.

privzeta stopnja kapitalizacije
iz strokovne literature

REKAPITULACIJA

tržno primerjalna vrednost	5.299.300,00	eur
dohodkovna vrednost	5.131.100,00	eur

poderirano povprečna vrednost ocenjevane posesti	5.215.200,00	eur
---	---------------------	-----

Na posebno željo naročnika prikažem vrednost zemljišča in objekta posebej :

Ocenjujem, da je delež zemljišča v vrednosti te nepremičnine okvirno 15 %.

vrednost objekta	4.432.920,00	eur
vrednost samega objekta na enoto površine objekta	2.392,42	eur/m2 TP
vrednost zemljišča	782.280,00	eur
vrednost zemljišča na enoto površine zemljišča	538,02	eur/m2 SZ

Vrednost zemljišča lahko še naprej strukturiramo :

parc.štev.	površina (m2)	vrednost (eur)
2451	539	289.992,38
2448	375	201.757,22
2450	340	182.926,55
2455/3 del	200	107.603,85
skupaj	1.454	782.280,00

Šmarje-Sap
22.11.2013



Srečko VESELIČ, univ.dipl.ing.gradb. (1797/81)

sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke (prvo imenovanje Su 8/90-60)

pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije (G-816)

pridruženi član Appraisal Institute Chicago (Acct 448239)

član Urban Land Institute Europe (392684)

Spodnji Rudnik 11 / 3 a , 1000 LJUBLJANA

CENITVENO POROČILO

štev. PP-131122-1

ocenitev vrednosti
nepremičninskih pravic
izhajajočih iz lastništva nepremičnine

**trgovski poslovni prostor
v pritličju stanovanjsko poslovne zgradbe
Dunajska 23 , 1000 Ljubljana**

LEKARNA BEŽIGRAD

ID štev dela stavbe : 2636-3186-9



Ljubljana , 22.11.2013

OSNOVNI PODATKI

po podatkih naročnika

PREDMET OCENITVE

trgovski poslovni prostor
v pritličju stanovanjsko poslovne zgradbe
Dunajska 23, 1000 Ljubljana

ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI

Objekt stoji na zemljišču

katastr.občina	parc.št.	kultura	razred	površina m2
2636 Bežigrad	2117			455
skupaj				455

LASTNIK NEPREMIČNINE

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

NAROČNIK CENITVE

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

VRSTA VREDNOSTI

tržna vrednost
(primerjalna in dohodkovna metoda)

NAMEN OCENJEVANJA

prodaja nepremičnine

DATUM OGLEDA

nov.13

DATUM CENITVE

22.11.2013

DATUM VALUTE

nov.13

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

OPIS NEPREMIČNINE

LOKACIJA

- lokacija	II
- ocenjena oddaljenost od središča (km)	1
- ocenjena gostota prebivalstva (preh / ha)	200
- vrsta javnega potniškega prometa	-
- oddaljenost od objektov družbenega standarda (km)	manj kot 2
- oddaljenost od kulturnih in športnih objektov (km)	manj kot 2

KOMUNALNA OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA

Individualna komunala

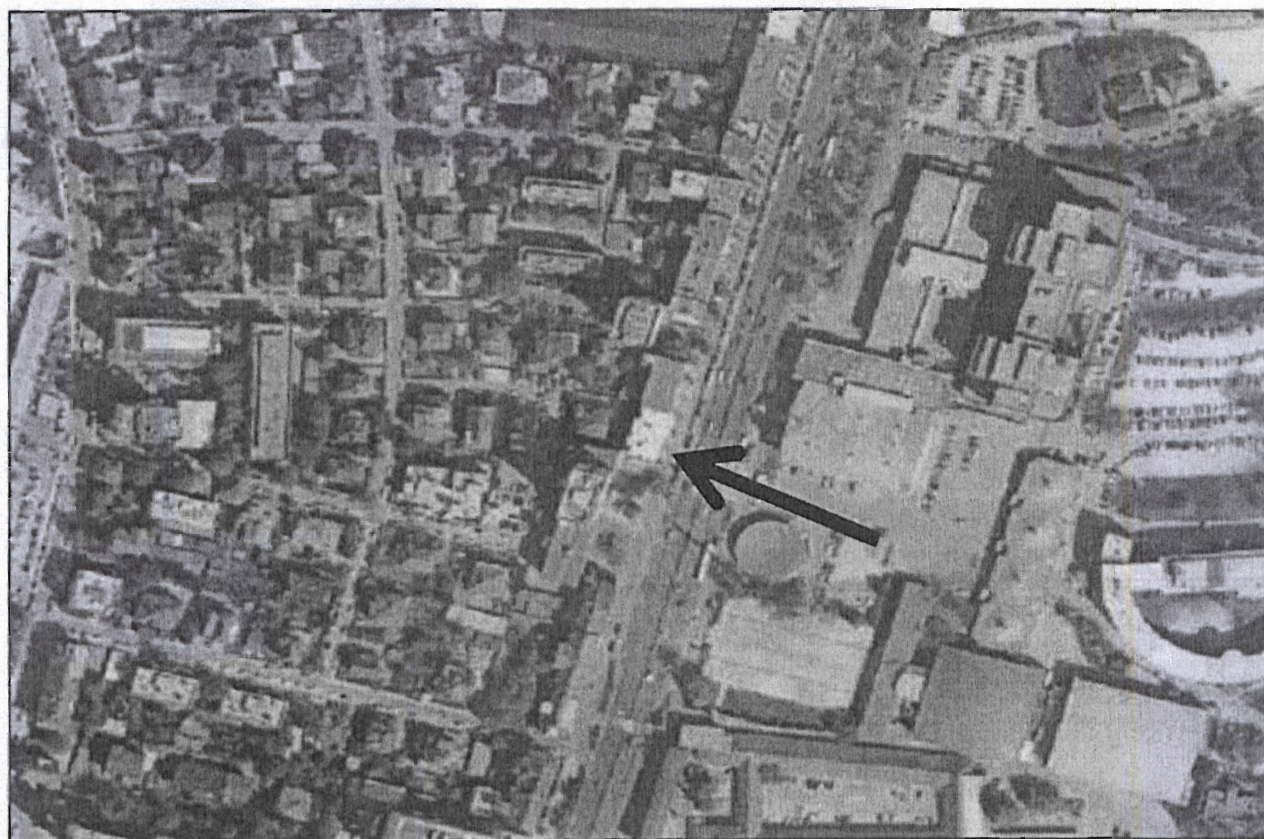
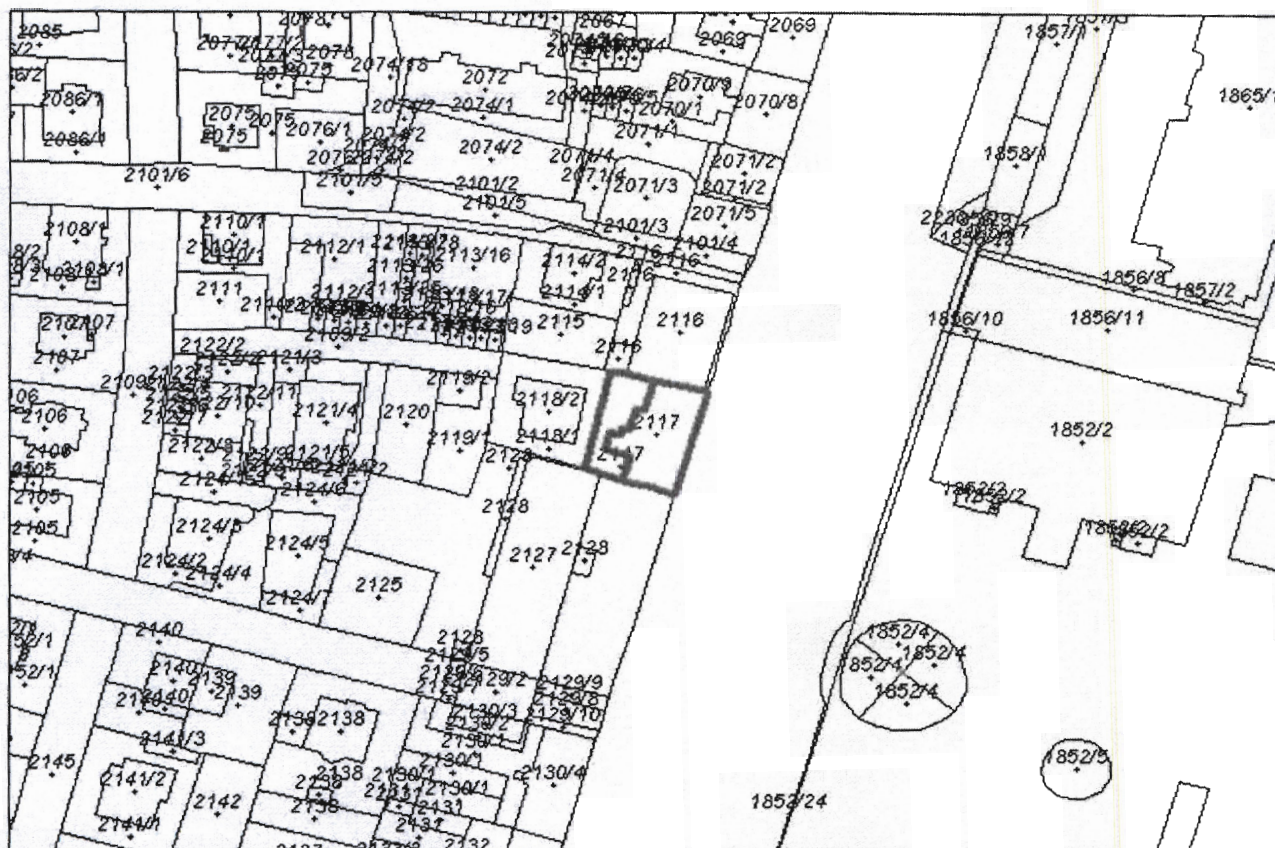
- vodovod	X
- kanalizacija	X
- elektrika	X
- telefon	X
- kabelska TV	X
- vročevod	X
- plin	X

Kolektivna komunala

- makadamska cesta	
- asfaltirana cesta	X
- robniki in pločniki	X
- zunanja parkirišča	X
- meteorna kanalizacija	X
- javna razsvetljava	X
- zelenice	X
- otroška igrišča	

OBJEKT IN PROSTORI

- temelji	masivni betonski
- nosilni zidovi	masivni betonsko opečni
- nosilna konstrukcija	masivna
- etažnost	K+P+3
- streha	hladna, delno pohodna
- okna	industrijska
- vrata	industrijska
- talne obloge	kamen, keramika
- talne obloge > mokri prostori	keramika
- obdelava sten	slikane
- ogrevanje	centralno
- prezračevanje	naravno in prisilno
- elekto instalacije	razsvetljava + moč
- protipotresna gradnja	da
- leto gradnje	1936
- tekoče vzdrževanje	primerno
- investicijsko vzdrževanje (posodobitve)	da (1997 - okna, instalacije)
- funkcionalna zastarelost	ne
- ekonomska zastarelost (manjvrednost zaradi zunanjih vplivov)	ne



katastrski načrt in ortofoto posnetek , GURS, prostor.gov.si

Legenda: Podatki Registra nepremičnin

Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 2636 številka stavbe 3186 številka dela stavbe 5

Podatki o delu stavbe

NASLOV	Ljubljana, Dunajska cesta 23
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	prodajalna
UPRAVNIK STAVBE	
ŠTEVILKA ETAŽE	2
LEGA V STAVBI	2 - pritličje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	128,50
NETO TLORISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	208,60
LETO OBNOVE OKEN	1997
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1997
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	Ne
TALNE OBLOGE	<10 - ploščice
STENSKÉ OBLOGE	2 - ometane stene in opleskane stene
OBDELAVA STROPÁ	3 - ometan in opleskan strop
IZLOŽBENO OKNO	Da
VHOD IZ ULICE	Da

Seznam dodatnih prostorov

Ni podatka

Partičnišče

Ni podatka

Izolacije prostorov

Šifra izolacije

3

Vrsta izolacije

Brez posebne izolacije

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIMER IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO KOJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ STATUS
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	MESTNI TRG 1, 1000 LJUBLJANA	5874025	0/1 Lastnik
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Ljubljana, Mestni trg 1 1000 LJUBLJANA	5874025	Začasni upravitelj



fotografije z ogleda

NETO ETAŽNA POVRŠINA

Tlorisna površina po podatkih naročnika oziroma GURS

tloris
m2

faktor
uporabnosti

obračunsko
neto
m2

SKUPAJ

208,60

UPORABLJENE STROKOVNE OSNOVE

1. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, IVSC, London, 8. izdaja, 2007
2. The Appraisal of Real Estate, več avtorjev, Appraisal Institute Chicago, 2008
3. Income Property Valuation, J.D. Fisher, R.S. Martin, Dearborn, 1994
4. Basic of Real Estate Appraisal, R.M. Bets, S.J. Ely, D. McKenzie, South-Western, 2001

IZJAVA OCENJEVALCA

Podpisani Srečko Veselič, avtor tega cenitvenega poročila, pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- da so vse prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so prikazane v tem poročilu
- da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, kakor tudi, da nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih to poročilo zadeva
- da plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni bilo vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov iz tega poročila
- da sem osebno pregledal nepremičnino oziroma imetje, ki je predmet tega ocenjevanja
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili stroke.

VREDNOST

1. *Če imamo denar, lahko kupimo katero koli stvar.
Če pa imamo neko stvar, jo lahko prodamo samo za določen denar.*
2. *Nekoč je mlad kmet na svoji njivi izkopal lep kamnit kipec. Nesel ga je zbiralcu, ki je imel rad vse, kar je bilo lepega. Ponudil mu ga je in zbiralec ga je kupil za visoko ceno. In sta se razšla.*

Ko je kmet z denarjem hodil proti domu, je tuhtal in si rekel: "Koliko denarja, kakšno življenje si bom lahko sedaj privoščil. Kako, da je nekdo pripravljen dati toliko denarja za mrtve obklesan kamen, ki je tisoč let zakopan in pozabljen ležal v zemlji?"

Zbiralce pa si je medtem ogledoval svoj kipec in razmišljal: Kakšna lepota, kakšna živost, sveže sanje po tisočletnem sladkem spanju. Kako lahko kdorkoli zamenja vse to za denar, mrtvo sredstvo brez vsake duše?

IZRAČUN TRŽNE PRIMERJALNE VREDNOSTI

poslovni prostori višjega razreda za trgovsko ali storitveno dejavnost v Ljubljani
 terminsko obdobje prodaj - od 01.01.2011 (daljše obdobje zaradi majhnega števila prodaj in istočasne stagnacije trenda)
 baza prodaj - Geodetski inštitut Slovenije, Trgosp, plačljiva (!!!) baza, ki je bila ustvarjena z javnimi sredstvi

DATUM PRODAJE	STEVILKA PRAVNEGA POSILA	NASLOV	POVRŠINA m2	PRODAJNA CENA eur	PRODAJNA CENA eur/m2	PRILAG. CENA eur	PRILAG. CENA eur
25.01.2011	528682	Gasparjeva 12	79,9	200.000,0	2.503,0	1,000	200.000,00
15.03.2011	547914	Podutiška 76	224,0	600.000,0	2.679,0	1,000	600.000,00
07.07.2011	563149	Zaloška 159	79,6	250.000,0	3.141,0	1,000	250.000,00
18.08.2011	557823	Šmartinska 152 r	70,2	175.000,0	2.493,0	0,850	148.750,00
23.03.2012	595175	Zaloška 34	76,7	182.500,0	2.379,0	1,000	182.500,00
09.10.2012	616766	Cesta na Brdo 69	103,4	255.181,0	2.468,0	1,000	255.181,00
31.05.2013	650122	Bežigrad 2	52,0	143.000,0	2.750,0	0,850	121.550,00

skupaj 685,8

1.757.981,0

povprečna prodajna cena
 1 m2 neto etažne površine

eur/m2

2.560,0

dejanska neto površina

m2

208,60

ZAOKROŽENA PRIMERJALNA VREDNOST

EUR

534.000,0

IZRAČUN DOHODKOVNE VREDNOSTI

metoda diskontiranja najemnine

Podatki o tržni najemnini doseženi na prosto konkurenčnem trgu

vir podatkov : ponudbe nepremičnin , www.nepremichnine.net

opazovano obdobje : zadnje

opazovana lokacija : Ljubljana

tip nepremičnine : dražji poslovni prostor za storitve ali trgovino, 80-250 m²

štev. posla , oglasa	naslov po opisu v oglasu	neto površina m ²	mesečna najemnina eur/mes
5496902	BTC	245,00	2.940,00
5736281	Koseze	86,00	1.118,00
5727568	Bežigrad	127,00	2.000,00
skupaj		458,00	6.058,00
ponudbena vrednost najemnine na enoto		eur/m ²	13,23
faktor odstopanja končne cene			0,85
ocenjena tržna vrednost najemnine		eur/m ²	11,24

Izračun dohodkovne vrednosti

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
1.1	Uporabna površina = NP	podatek	208,60	m ²
2.1	Mesečna tržna najemnina	podatek	11,24	eur/m ²
2.2	Korekcijski faktorji			
	- delež praznih površin	ocena	0,00	%
	- primernost in atraktivnost okolja	ocena	0,00	%
	- zamuda pri posodabljanju	ocena	0,00	%
	- možnost fleksibilne razporeditve	ocena	0,00	%
	- razmere osvetljevanja in prezračevanja	ocena	0,00	%
	Skupen korekcijski faktor	seštevek	0,00	%
2.3	Izračunana korigirana mesečna najemnina	$2.1 * 0,01 * (100 + 2,2)$	11,20	eur/m ² NP
3.1	Bruto letni donos	$1.1 * 2.3 * 12$	28.035,84	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
4.1	Stroški gospodarjenja (od bruto donosa)			
	Tekoče vzdrževanje	ocena	2,00	%
	Upravljanje	ocena	0,80	%
	Tveganje izpada najemnine	ocena	1,50	%
4.2	Skupni stroški gospodarjenja	seštevek	4,30	%
4.3	Skupni letni stroški gospodarjenja	3.1 * 4.2 * 0,01	1.206,00	eur
5.1	Neto letni donos	3.1 - 4.3	26.829,84	eur
6.1	Razdelitev neto donosa			
6.2	Delež neto donosa zemljišča	ocena	15,00	%
6.3	Delež neto donosa objekta	100 - 6.2	85,00	%
7.1	Ekonomska življenska doba			
7.2	Prisojena starost (s posodobitvami)	ocena	40,00	let
7.3	Celotna ekonomska življenska doba	ocena	80,00	let
7.4	Preostala ekonomska življenska doba	7.3 - 7.2	40,00	let
7.5	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 1. posodobitve po 25 letih	ocena	0,00	let
7.6	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 2. posodobitve po 50 letih	ocena	0,00	let
7.7	Nova preostala ekonomska življenska doba	7.4 + 7.5 + 7.6	40,00	let
8.1	Pričakovana stopnja kapitalizacije	strok. literatura	4,00	%
8.2	Diskontni anuitetni faktor	srednja vrednost odčitek iz tabele	19,79	
9.1	Vmesna vrednost nepremičnine	8.2 * 5.1	530.962,50	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
10.1	Upoštevanje neopravljenih posodobitev			
10.2	Vmesni vrednostni delež objekta	$9,1 * 6,3 * 0,01$	451.318,10	eur
10.3	Odbitek vrednosti 1.posodobitve po 25 letih			
10.3	Delež posodobitvenih stroškov	ocena	0,00	%
10.4	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,2329	
10.5	Odbitna vrednost 1.posodobitve	$10,2 * 10,3 * 0,01 * 10,4$	0,00	eur
10.6	Odbitek vrednosti 2.posodobitve po 50 letih			
10.7	Delež posodobitvenih stroškov	10.3	10,00	%
10.8	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,0543	
10.9	Odbitna vrednost 2.posodobitve	$10,2 * 10,7 * 0,01 * 10,8$	2.451,00	eur
10.10	Končni vrednostni delež objekta	$10,2 - 10,5 - 10,9$	448.867,10	eur
11.1	Dohodkovna vrednost			
11.2	Končni vrednostni delež objekta	10.10	448.867,10	eur
11.3	Vrednostni delež opremljenega zemljišča	$9,1 * 6,2 * 0,01$	79.644,00	eur
11.4	Izračunana dohodkovna vrednost	$11,2 + 11,3$	528.500,0	eur
11.5	Dohodkovna vrednost na enoto NEP		2.534,00	eur/m2

Der
„Ross-Brachmann“

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)
von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen**

von

Dipl.-Ing. Peter Holzner
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

29. Auflage

THEODOR OPPERMANN VERLAG

III. Wertermittlungsverfahren

Kapitalisierungszinssätze

Einfamilienhäuser	2,5 - 3,5 %
Mietwohngrundstücke	3,5 - 4,5 %
Miethäuser, bevorzugte bis gute Lage	2,5 - 5,0 %
Mietwohnhäuser, schlechte Lage	4,0 - 6,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	5,0 - 7,0 %
Büro- und Geschäftshäuser ^{*)}	5,0 - 7,0 %
Kaufhäuser ^{*)}	5,5 - 6,5 %
Einkaufszentren, SB-Märkte	6,5 - 7,0 %
Industriegrundstücke	6,5 - 8,0 %

^{*)} In Toplagen kann der Kapitalisierungszinssatz oft noch um ½ bis 1 % unterschritten werden.

Zum „Vereinfachten Ertragswertverfahren“ siehe Kapitel III, Ziff. 2 „Nicht normierte Verfahren“, Absatz 2.1.

privzeta stopnja kapitalizacije
iz strokovne literature

REKAPITULACIJA

tržna primerjalna vrednost	534.000,00	eur
tržna dohodkovna vrednost	528.500,00	eur

ZAOKROŽENA

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

531.250,00

eur

vrednost na enoto neto površine

2.547,00

eur/m2

Ljubljana,
22.11.2013



Srečko VESELIČ, univ.dipl.ing.gradb. (1797/81)

sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke (prvo imenovanje Su 8/90-60)

pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije (G-816)

član Urban Land Institute Europe (392684)

Spodnji Rudnik 11 / 3 a , 1000 LJUBLJANA (stalni naslov)

Trdinova cesta 7, 1293 Šmarje-Sap (začasni naslov)

CENITVENO POROČILO

štev. PP-131122-2-b

ocenitev vrednosti
nepremičninskih pravic
izhajajočih iz lastništva nepremičnine

**trgovski poslovni prostor
v pritličju stanovanjsko poslovne zgradbe
Rojčeva 22 , 1000 Ljubljana**

LEKARNA MOSTE

ID štev. 1730-2423-92



Ljubljana , 22.11.2013

OSNOVNI PODATKI

po podatkih naročnika

**PREDMET
OCENITVE**

trgovski poslovni prostor
v pritličju stanovanjsko poslovne zgradbe
Rojčeva 22, 1000 Ljubljana

**ZEMLJIŠKOKNJŽNI
PODATKI**

Objekt stoji na zemljišču

katastr.občina	parc.št.	kultura	razred	površina m2
1730 Moste	984			548
skupaj				548

**LASTNIK
NEPREMIČNINE**

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

**NAROČNIK
CENITVE**

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

**VRSTA
VREDNOSTI**

tržna vrednost
(primerjalna in dohodkovna metoda)

**NAMEN
OCENJEVANJA**

prodaja nepremičnine

**DATUM
OGLEDA**

nov.13

**DATUM
CENITVE**

22.11.2013

**DATUM
VALUTE**

nov.13

**PREDPOSTAVKE
IN OMEJITVE**

OPIS NEPREMIČNINE

LOKACIJA

- lokacija		III
- ocenjena oddaljenost od središča (km)		3
- ocenjena gostota prebivalstva (preh / ha)		200
- vrsta javnega potniškega prometa		-
- oddaljenost od objektov družbenega standarda (km)		manj kot 2
- oddaljenost od kulturnih in športnih objektov (km)		manj kot 2

KOMUNALNA OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA

Individualna komunala

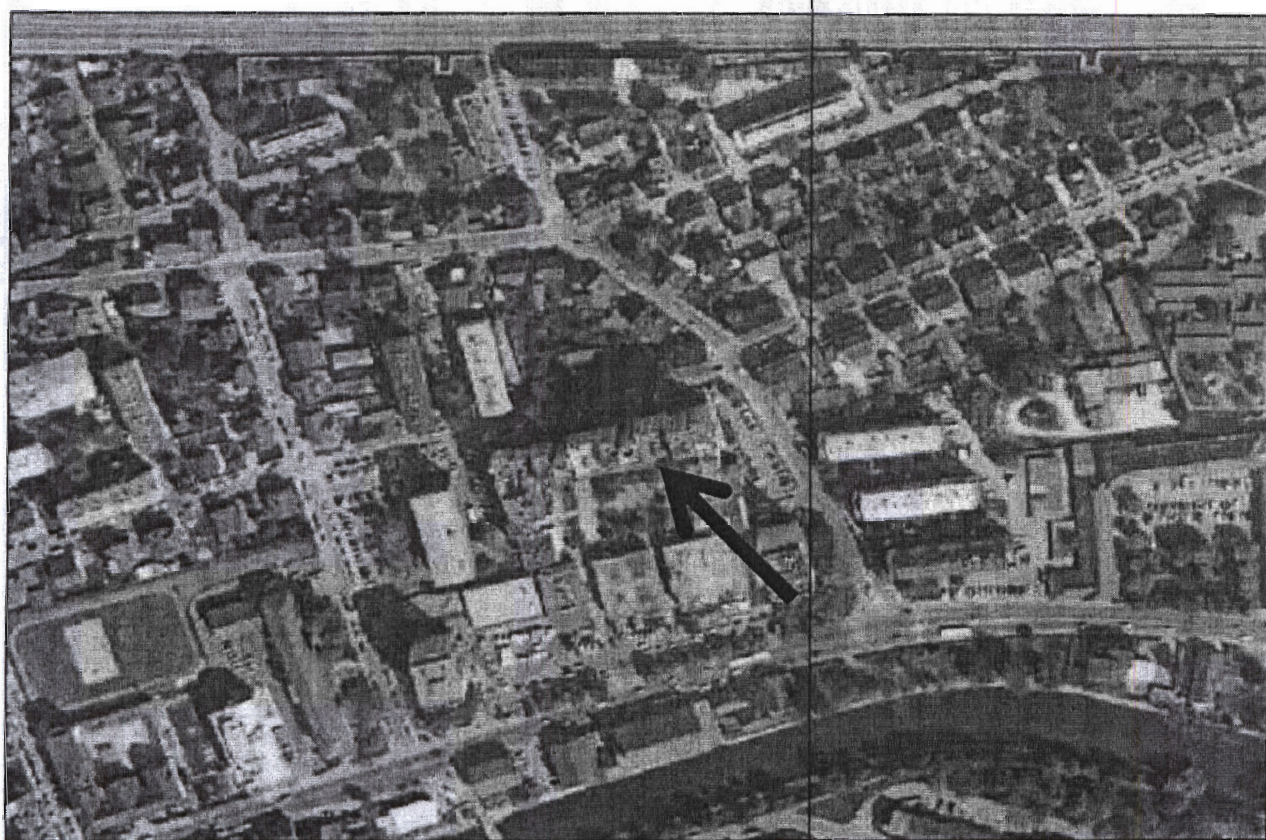
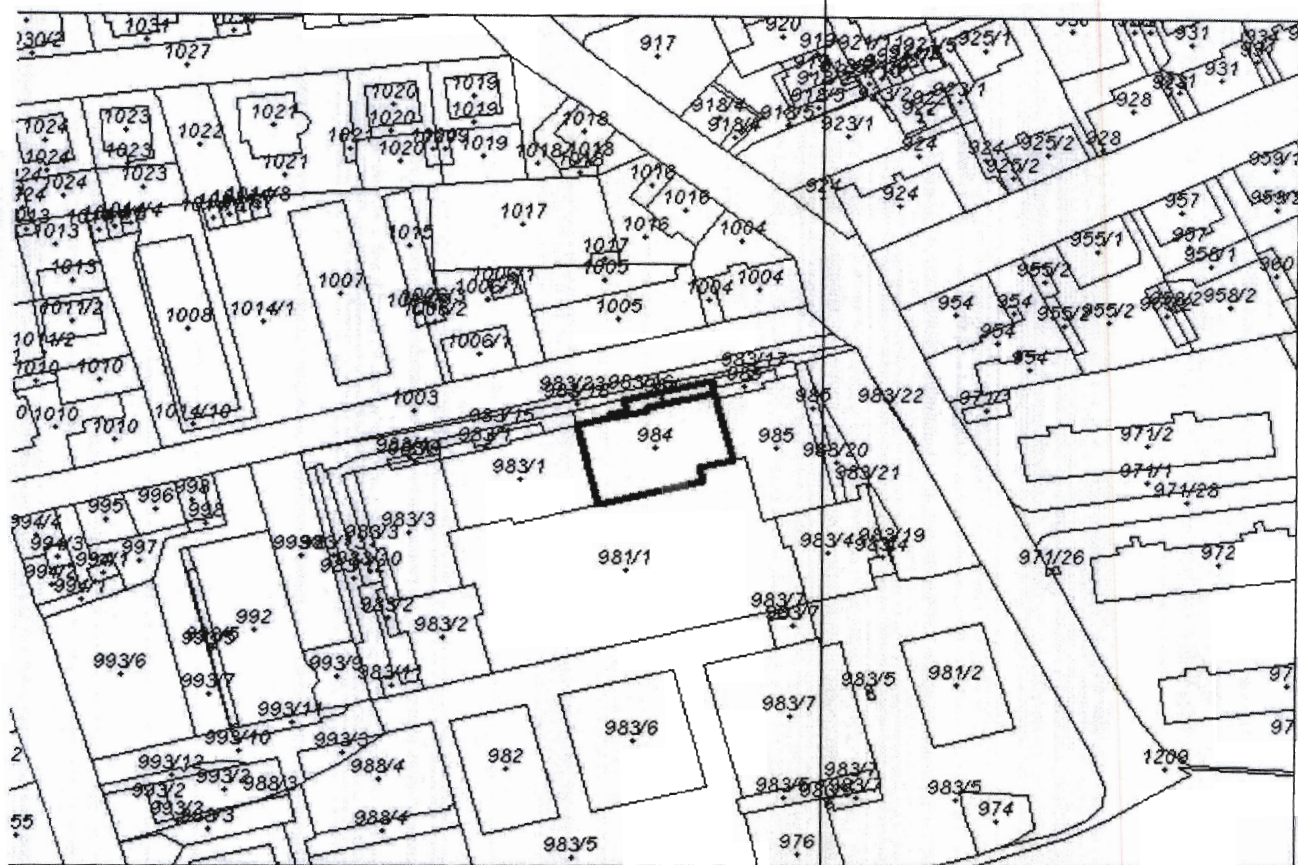
- vodovod	X
- kanalizacija	X
- elektrika	X
- telefon	X
- kabelska TV	X
- vročevod	X
- plin	X

Kolektivna komunala

- makadamska cesta	
- asfaltirana cesta	X
- robniki in pločniki	X
- zunanja parkirišča	X
- meteorna kanalizacija	X
- javna razsvetljava	X
- zelenice	X
- otroška igrišča	

OBJEKT IN PROSTORI

- temelji		masivni betonski
- nosilni zidovi		masivni betonsko opečni
- nosilna konstrukcija		masivna
- etažnost		K+P+10
- streha		hladna, delno pohodna
- okna		industrijska
- vrata		industrijska
- talne obloge		kamen, keramika
- talne obloge > mokri prostori		keramika
- obdelava sten		slikane
- ogrevanje		centralno
- prezračevanje		naravno in prisilno
- elekto instalacije		razsvetljava + moč
- protipotresna gradnja		da
- leto gradnje		1972
- tekoče vzdrževanje		primerno
- investicijsko vzdrževanje (posodobitve)		ne
- funkcionalna zastarelost		ne
- ekonomska zastarelost (manjvrednost zaradi zunanjih vplivov)		ne



katastrski načrt in ortofoto posnetek , GURS, prostor.gov.si



fotografije z ogleda

NETO ETAŽNA POVRŠINA

Tlorisna površina po podatkih naročnika oziroma GURS

	tloris m2	faktor uporabnosti	obračunsko neto m2
pritličje	205,78	1,00	205,78
klet	156,92	0,50	78,46
SKUPAJ	362,70		284,24

UPORABLJENE STROKOVNE OSNOVE

1. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, IVSC, London, 8.izdaja, 2007
2. The Appraisal of Real Estate, več avtorjev, Appraisal Institute Chicago, 2008
3. Income Property Valuation, J.D. Fisher, R.S. Martin, Dearborn, 1994
4. Basic of Real Estate Appraisal, R.M. Bets, S.J. Ely, D. McKenzie, South-Western, 2001

IZJAVA OCENJEVALCA

Podpisani Srečko Veselič, avtor tega cenitvenega poročila, pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam :

- da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- da so vse prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so prikazane v tem poročilu
- da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, kakor tudi, da nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih to poročilo zadeva
- da plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni bilo vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov iz tega poročila
- da sem osebno pregledal nepremičnino oziroma imetje, ki je predmet tega ocenjevanja
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dal pomembne strokovne pomoči
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili stroke.

VREDNOST

1. *Če imamo denar, lahko kupimo katero koli stvar.
Če pa imamo neko stvar, jo lahko prodamo samo za določen denar.*
2. *Nekoč je mlad kmet na svoji njivi izkopal lep kamnit kipec. Nese ga je zbiralcu, ki je imel rad vse, kar je bilo lepega. Ponudil mu ga je in zbiralec ga je kupil za visoko ceno. In sta se razšla.*

Ko je kmet z denarjem hodil proti domu, je tuhtal in si rekel : " Koliko denarja, kakšno življenje si bom lahko sedaj privoščil. Kako, da je nekdo pripravljen dati toliko denarja za mrtve obklesan kamen, ki je tisoč let zakopan in pozabljen ležal v zemlji ?

Zbiralec pa si je medtem ogledoval svoj kipec in razmišljal : Kakšna lepota, kakšna živost, sveže sanje po tisočletnem sladkem spanju. Kako lahko kdorkoli zamenja vse to za denar, mrtvo sredstvo brez vsake duše ?

IZRAČUN TRŽNE PRIMERJALNE VREDNOSTI

poslovni prostori višjega razreda za trgovsko ali storitveno dejavnost v Ljubljani

terminsko obdobje prodaj - od 01.01.2011 (daljše obdobje zaradi majhnega števila prodaj in istočasne stagnacije trenda)

baza prodaj - Geodetski inštitut Slovenije, Trgosp, plačljiva (!!!) baza, ki je bila ustvarjena z javnimi sredstvi

DATUM PRODAJE	ŠTEVILKA PRAVNEGA POSILA	NASLOV	POVRŠINA m ²	PRODAJNA		PRILAG.	PRILAG. CENA eur
				CENA eur	CENA eur/m ²		
25.01.2011	528682	Gasparjeva 12	79,9	200.000,0	2.503,0	1,000	200.000,00
15.03.2011	547914	Podutiška 76	224,0	600.000,0	2.679,0	1,000	600.000,00
07.07.2011	563149	Zaloška 159	79,6	250.000,0	3.141,0	1,000	250.000,00
18.08.2011	557823	Šmartinska 152 r	70,2	175.000,0	2.493,0	0,850	148.750,00
23.03.2012	595175	Zaloška 34	76,7	182.500,0	2.379,0	1,000	182.500,00
09.10.2012	616766	Cesta na Brdo 69	103,4	255.181,0	2.468,0	1,000	255.181,00
31.05.2013	650122	Bežigrad 2	52,0	143.000,0	2.750,0	0,850	121.550,00

skupaj 685,8

1.757.981,0

povprečna prodajna cena

2.560,0

1 m² neto etažne površine

eur/m²

dejanska neto površina

m²

284,24

ZAOKROŽENA PRIMERJALNA VREDNOST

EUR

727.700,0

IZRAČUN DOHODKOVNE VREDNOSTI

metoda diskontiranja najemnine

Podatki o tržni najemnini doseženi na prosto konkurenčnem trgu

vir podatkov : ponudbe nepremičnin , www.nepremicnine.net

opazovano obdobje : zadnje

opazovana lokacija : Ljubljana

tip nepremičnine : dražji poslovni prostor za storitve ali trgovino, 80-250 m²

štev. posla , oglasa	naslov po opisu v oglasu	neto površina m ²	mesečna najemnina eur/mes
5496902	BTC	245,00	2.940,00
5736281	Koseze	86,00	1.118,00
5727568	Bežigrad	127,00	2.000,00
skupaj		458,00	6.058,00
ponudbena vrednost najemnine na enoto		eur/m ²	13,23
faktor odstopanja končne cene			0,85
ocenjena tržna vrednost najemnine		eur/m ²	11,24

Izračun dohodkovne vrednosti

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
1.1	Uporabna površina = NP	podatek	284,24	m ²
2.1	Mesečna tržna najemnina	podatek	11,24	eur/m ²
2.2	Korekcijski faktorji			
	- delež praznih površin	ocena	0,00	%
	- primernost in atraktivnost okolja	ocena	0,00	%
	- zamuda pri posodabljanju	ocena	0,00	%
	- možnost fleksibilne razporeditve	ocena	0,00	%
	- razmere osvetljevanja in prezračevanja	ocena	0,00	%
	Skupen korekcijski faktor	seštevek	0,00	%
2.3	Izračunana korigirana mesečna najemnina	$2.1 * 0,01 * (100 - 2.2)$	11,20	eur/m ² NP
3.1	Bruto letni donos	$1.1 * 2.3 * 12$	38.201,86	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
4.1	Stroški gospodarjenja (od bruto donosa)			
	Tekoče vzdrževanje	ocena	2,00	%
	Upravljanje	ocena	0,80	%
	Tveganje izpada najemnine	ocena	1,50	%
4.2	Skupni stroški gospodarjenja	seštevek	4,30	%
4.3	Skupni letni stroški gospodarjenja	$3.1 \cdot 4.2 \cdot 0,01$	1.643,00	eur
5.1	Neto letni donos	$3.1 - 4.3$	36.558,86	eur
6.1	Razdelitev neto donosa			
6.2	Delež neto donosa zemljišča	ocena	15,00	%
6.3	Delež neto donosa objekta	$100 - 6.2$	85,00	%
7.1	Ekonomska življenska doba			
7.2	Prisojena starost (s posodobitvami)	ocena	40,00	let
7.3	Celotna ekonomska življenska doba	ocena	80,00	let
7.4	Preostala ekonomska življenska doba	$7.3 - 7.2$	40,00	let
7.5	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 1. posodobitve po 25 letih	ocena	0,00	let
7.6	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 2. posodobitve po 50 letih	ocena	0,00	let
7.7	Nova preostala ekonomska življenska doba	$7.4 + 7.5 + 7.6$	40,00	let
8.1	Pričakovana stopnja kapitalizacije	strok. literatura	4,50	%
8.2	Diskontni anuitetni faktor	srednja vrednost odčitek iz tabele	18,40	
9.1	Vmesna vrednost nepremičnine	$8.2 \cdot 5.1$	672.683,00	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
10.1	Upoštevanje neopravljenih posodobitev			
10.2	Vmesni vrednostni delež objekta	$9.1 * 6.3 * 0.01$	571.780,60	eur
10.3	Odbitek vrednosti 1. posodobitve po 25 letih			
10.3	Delež posodobitvenih stroškov	ocena	7,00	%
10.4	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,2329	
10.5	Odbitna vrednost 1. posodobitve	$10.2 * 10.3 * 0.01 * 10.4$	9.322,00	eur
10.6	Odbitek vrednosti 2. posodobitve po 50 letih			
10.7	Delež posodobitvenih stroškov	10.3	10,00	%
10.8	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,0543	
10.9	Odbitna vrednost 2. posodobitve	$10.2 * 10.7 * 0.01 * 10.8$	3.105,00	eur
10.10	Končni vrednostni delež objekta	$10.2 - 10.5 - 10.9$	559.353,60	eur
11.1	Dohodkovna vrednost			
11.2	Končni vrednostni delež objekta	10.10	559.353,60	eur
11.3	Vrednostni delež opremljenega zemljišča	$9.1 * 6.2 * 0.01$	100.902,00	eur
11.4	Izračunana dohodkovna vrednost	$11.2 + 11.3$	660.300,0	eur
11.5	Dohodkovna vrednost na enoto NEP		2.323,00	eur/m2

Der
"Ross-Brachmann"

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)
von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen**

von

Dipl.-Ing. Peter Holzner

ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner

ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

29. Auflage

THEODOR OPPERMANN VERLAG

III. Wertermittlungsverfahren

Kapitalisierungszinssätze

Einfamilienhäuser	2,5 - 3,5 %
Mietwohngrundstücke	3,5 - 4,5 %
Miethäuser, bevorzugte bis gute Lage	2,5 - 5,0 %
Mietwohnhäuser, einfache Lage	4,0 - 6,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	5,0 - 7,0 %
Büro- und Geschäftshäuser ^{*)}	5,0 - 7,0 %
Kaufhäuser ^{*)}	5,5 - 6,5 %
Einkaufszentren, SB-Märkte	6,5 - 7,0 %
Industriegrundstücke	6,5 - 8,0 %

^{*)} In Toplagen kann der Kapitalisierungszinssatz oft noch um ½ bis 1 % unterschritten werden.

Zum „Vereinfachten Ertragswertverfahren“ siehe Kapitel III, Ziff. 2 „Nicht normierte Verfahren“, Absatz 2.1.

REKAPITULACIJA

tržna primerjalna vrednost	727.700,00	eur
----------------------------	------------	-----

tržna dohodkovna vrednost	660.300,00	eur
---------------------------	------------	-----

ZAOKROŽENA

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

694.000,00

eur

od tega pritličje	205,78	m2
-------------------	--------	----

502.432,17

eur

od tega klet	156,92	m2
--------------	--------	----

191.567,83

eur

skupaj	362,70
--------	--------

694.000,00

eur

vrednost na enoto neto površine - pritličje

2.441,60

eur/m2

vrednost na enoto neto površine - klet

1.220,80

eur/m2

Ljubljana,
22.11.2013



Srečko VESELIČ, univ.dipl.ing.gradb. (1797/81)

sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke (prvo imenovanje Su 8/90-60)

pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije (G-816)

član Urban Land Institute Europe (392684)

Spodnji Rudnik 11 / 3 a , 1000 LJUBLJANA (stalni naslov)

Trdinova cesta 7 , 1293 Šmarje-Sap (začasni naslov)

CENITVENO POROČILO

štev. PP-131122-3

ocenitev vrednosti
nepremičninskih pravic
izhajajočih iz lastništva nepremičnine

**trgovski poslovni prostor
v pritličju stanovanjsko poslovne zgradbe
ter parkirni prostor v kleti
Trg komandanta Staneta 8 , 1000 Ljubljana**

LEKARNA PRI ŠIŠENSKI KNJIŽNICI

ID štev dela stavbe : 1738-3296-801 del

ID štev dela stavbe : 1738-3296-89



OSNOVNI PODATKI

po podatkih naročnika

PREDMET OCENITVE	trgovski poslovni prostor v pritličju stanovanjsko poslovne zgradbe Trg komandanta Staneta 8, 1000 Ljubljana				
ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI	Objekt stoji na zemljišču				
	katastr.občina	parc.št.	kultura	razred	površina m2
	1738 Dravlje	809/318			8163
	skupaj				8163
LASTNIK NEPREMIČNINE	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana				
NAROČNIK CENITVE	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana				
VRSTA VREDNOSTI	tržna vrednost (primerjalna in dohodkovna metoda)				
NAMEN OCENJEVANJA	prodaja nepremičnine				
DATUM OGLEDA	nov.13				
DATUM CENITVE	22.11.2013				
DATUM VALUTE	nov.13				
PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE					

OPIS NEPREMIČNINE

LOKACIJA

- lokacija	III
- ocenjena oddaljenost od središča (km)	5
- ocenjena gostota prebivalstva (preh / ha)	200
- vrsta javnega potniškega prometa	-
- oddaljenost od objektov družbenega standarda (km)	manj kot 2
- oddaljenost od kulturnih in športnih objektov (km)	manj kot 2

KOMUNALNA OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA

Individualna komunala

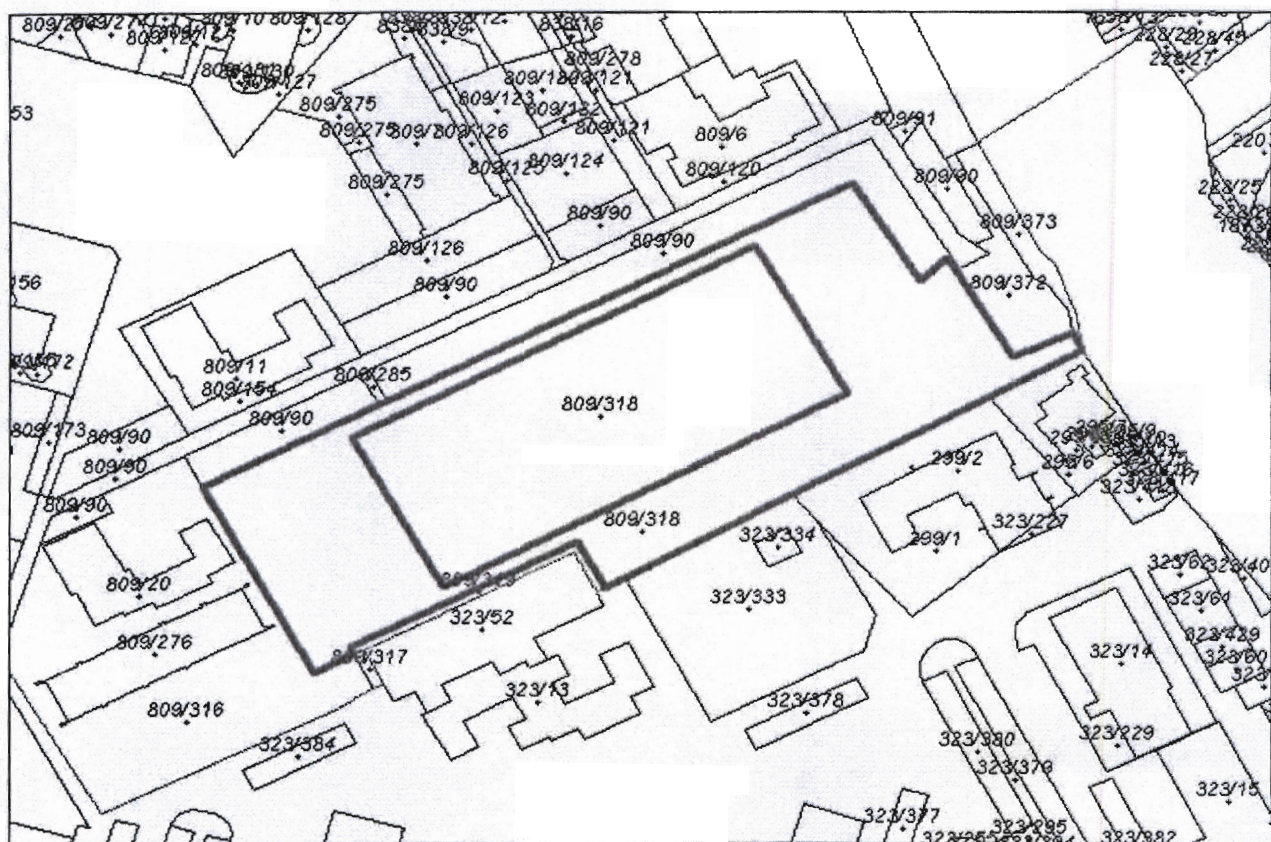
- vodovod	X
- kanalizacija	X
- elektrika	X
- telefon	X
- kabelska TV	X
- vročevod	X
- plin	X

Kolektivna komunala

- makadamska cesta	
- asfaltirana cesta	X
- robniki in pločniki	X
- zunanja parkirišča	X
- meteorna kanalizacija	X
- javna razsvetljava	X
- zelenice	X
- otroška igrišča	

OBJEKT IN PROSTORI

- temelji	masivni betonski
- nosilni zidovi	masivni betonsko opečni
- nosilna konstrukcija	masivna
- etažnost	K+P+5
- streha	hladna, delno pohodna
- okna	industrijska
- vrata	industrijska
- talne obloge	pvc, keramika
- talne obloge > mokri prostori	keramika
- obdelava sten	slikane
- ogrevanje	centralno
- prezračevanje	naravno in prisilno
- elekto instalacije	razsvetljava + moč
- protipotresna gradnja	da
- leto gradnje	2008
- tekoče vzdrževanje	primerno
- investicijsko vzdrževanje (posodobitve)	ne
- funkcionalna zastarelost	ne
- ekonomska zastarelost (manjvrednost zaradi zunanjih vplivov)	ne



katastrski načrt in ortofoto posnetek , GURS, prostor.gov.si

GURS , javni vpogled v podatke o nepremičnini

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 1738 številka stavbe 3296 številka dela stavbe 89

Podatki o delu stavbe

NASLOV	Ljubljana, Trg komandanta Staneta 9
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pokrito parkirališče
UPRAVNIK STAVBE	ŽELVA D.O.O.
ŠTEVILKA ETAŽE	3
LEGA V STAVBI	1 - prijet
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	22,40
METOD TLORIŠNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	22,40
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	Ne

Seznam dodatnih prostorov

Ni podatka

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	MESTNI TRG 1, 1000 LJUBLJANA	5874025	1/1	Lastnik
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Ljubljana, Mestni trg 1 1000 LJUBLJANA	5874025	-	Začasni upravitelj

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 1738 številka stavbe 3296 številka dela stavbe 801

Podatki o delu stavbe

NASLOV	Ljubljana, Trg komandanta Staneta 8
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	muzej, knjižnica
UPRAVNIK STAVBE	ŽELVA D.O.O.
ŠTEVILKA ETAŽE	4
LEGA V STAVBI	2 - pritličje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	1105,10
METOD TLORIŠNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	1105,10
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	-
TALNE OBLOGE	-
STENSKÉ OBLOGE	-
ODELAVA STROPA	-
IZLOŽBENO OKNO	-
VHOD IZ ULICE	-

Seznam dodatnih prostorov

Ni podatka

Parkirišče

Ni podatka

Izolacije prostorov

Ni podatka

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	MESTNI TRG 1, 1000 LJUBLJANA	5874025	1/1	Lastnik
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Ljubljana, Mestni trg 1 1000 LJUBLJANA	5874025	-	Začasni upravitelj



fotografije z ogleda

NETO ETAŽNA POVRŠINA

Tlorisna površina po podatkih naročnika oziroma GURS

	tloris m2	faktor uporabnosti	obračunsko neto m2
parkirno mesto	22,40	0,50	11,20
poslovni prostor	127,91	1,00	127,91

SKUPAJ

139,11

UPORABLJENE STROKOVNE OSNOVE

1. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, IVSC, London, 8. izdaja, 2007
2. The Appraisal of Real Estate, več avtorjev, Appraisal Institute Chicago, 2008
3. Income Property Valuation, J.D. Fisher, R.S. Martin, Dearborn, 1994
4. Basic of Real Estate Appraisal, R.M. Bets, S.J. Ely, D. McKenzie, South-Western, 2001

IZJAVA OCENJEVALCA

Podpisani Srečko Veselič, avtor tega cenitvenega poročila, pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam :

- da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- da so vse prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so prikazane v tem poročilu
- da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, kakor tudi, da nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih to poročilo zadeva
- da plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni bilo vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov iz tega poročila
- da sem osebno pregledal nepremičnino oziroma imetje, ki je predmet tega ocenjevanja
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili stroke.

VREDNOST

1. *Če imamo denar, lahko kupimo katero koli stvar.
Če pa imamo neko stvar, jo lahko prodamo samo za določen denar.*
2. *Nekoč je mlad kmet na svoji njivi izkopal lep kamnit kipec. Nese ga je zbiralcu, ki je imel rad vse, kar je bilo lepega. Ponudil mu ga je in zbiralec ga je kupil za visoko ceno. In sta se razšla.*

Ko je kmet z denarjem hodil proti domu, je tuhtal in si rekel : "Koliko denarja, kakšno življenje si bom lahko sedaj privoščil. Kako, da je nekdo pripravljen dati toliko denarja za mrtve obklesan kamen, ki je tisoč let zakopan in pozabljen ležal v zemlji ?

Zbiralec pa si je medtem ogledoval svoj kipec in razmišljal : Kakšna lepota, kakšna živost, sveže sanje po tisočletnem sladkem spanju. Kako lahko kdorkoli zamenja vse to za denar, mrtvo sredstvo brez vsake duše ?

IZRAČUN TRŽNE PRIMERJALNE VREDNOSTI

poslovni prostori višjega razreda za trgovsko ali storitveno dejavnost v Ljubljani
 terminsko obdobje prodaj - od 01.01.2011 (daljše obdobje zaradi majhnega števila prodaj in istočasne stagnacije trenda)
 baza prodaj - Geodetski inštitut Slovenije, Trgosp, plačljiva (!!!) baza, ki je bila ustvarjena z javnimi sredstvi

DATUM PRODAJE	STEVILKA PRAVNEGA POSILA	NASLOV	POVRŠINA		PRODAJNA		PRILAG.		PRILAG. CENA eur
			m ²	eur	CENA	eur/m ²	CENA	eur	
25.01.2011	528682	Gasparjeva 12	79,9	200.000,0	2.503,0		1,000		200.000,00
15.03.2011	547914	Podutiška 76	224,0	600.000,0	2.679,0		1,000		600.000,00
07.07.2011	563149	Zaloška 159	79,6	250.000,0	3.141,0		1,000		250.000,00
18.08.2011	557823	Šmartinska 152 r	70,2	175.000,0	2.493,0	btc	0,850		148.750,00
23.03.2012	595175	Zaloška 34	76,7	182.500,0	2.379,0		1,000		182.500,00
09.10.2012	616766	Cesta na Brdo 69	103,4	255.181,0	2.468,0		1,000		255.181,00
31.05.2013	650122	Bežigrad 2	52,0	143.000,0	2.750,0	velikost	0,850		121.550,00

skupaj 685,8

1.757.981,0

povprečna prodajna cena
 1 m² neto etažne površine

eur/m²

2.560,0

dejanska neto površina

m²

139,11

ZAOKROŽENA PRIMERJALNA VREDNOST

EUR

356.100,0

IZRAČUN DOHODKOVNE VREDNOSTI

metoda diskontiranja najemnine

Podatki o tržni najemnini doseženi na prosto konkurenčnem trgu

vir podatkov : ponudbe nepremičnin , www.nepremicnine.net

opazovano obdobje : zadnje

opazovana lokacija : Ljubljana

tip nepremičnine : dražji poslovni prostor za storitve ali trgovino, 80-250 m²

štev. posla , oglasa	naslov po opisu v oglasu	neto površina m ²	mesečna najemnina eur/mes
5496902	BTC	245,00	2.940,00
5736281	Koseze	86,00	1.118,00
5727568	Bežigrad	127,00	2.000,00

skupaj	458,00	6.058,00
--------	--------	----------

ponudbena vrednost najemnine na enoto	eur/m ²	13,23
---------------------------------------	--------------------	-------

faktor odstopanja končne cene		0,85
-------------------------------	--	------

ocenjena tržna vrednost najemnine	eur/m ²	11,24
-----------------------------------	--------------------	--------------

Izračun dohodkovne vrednosti

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
1.1	Uporabna površina = NP	podatek	139,11	m ²
2.1	Mesečna tržna najemnina	podatek	11,24	eur/m ²
2.2	Korekcijski faktorji			
	- delež praznih površin	ocena	0,00	%
	- primernost in atraktivnost okolja	ocena	0,00	%
	- zamuda pri posodabljanju	ocena	0,00	%
	- možnost fleksibilne razporeditve	ocena	0,00	%
	- razmere osvetljevanja in prezračevanja	ocena	0,00	%
	Skupen korekcijski faktor	seštevek	0,00	%
2.3	Izračunana korigirana mesečna najemnina	$2.1 \cdot 0,01 \cdot (100 + 2.2)$	11,20	eur/m ² NP
3.1	Bruto letni donos	$1.1 \cdot 2.3 \cdot 12$	18.696,38	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
4.1	Stroški gospodarjenja (od bruto donosa)			
	Tekoče vzdrževanje	ocena	2,00	%
	Upravljanje	ocena	0,80	%
	Tveganje izpada najemnine	ocena	1,50	%
4.2	Skupni stroški gospodarjenja	seštevek	4,30	%
4.3	Skupni letni stroški gospodarjenja	$3.1 \cdot 4.2 \cdot 0,01$	804,00	eur
5.1	Neto letni donos	$3.1 - 4.3$	17.892,38	eur
6.1	Razdelitev neto donosa			
6.2	Delež neto donosa zemljišča	ocena	15,00	%
6.3	Delež neto donosa objekta	$100 - 6.2$	85,00	%
7.1	Ekonomska življenska doba			
7.2	Prisojena starost (s posodobitvami)	ocena	5,00	let
7.3	Celotna ekonomska življenska doba	ocena	80,00	let
7.4	Preostala ekonomska življenska doba	$7.3 - 7.2$	75,00	let
7.5	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 1. posodobitve po 25 letih	ocena	0,00	let
7.6	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 2. posodobitve po 50 letih	ocena	0,00	let
7.7	Nova preostala ekonomska življenska doba	$7.4 + 7.5 + 7.6$	75,00	let
8.1	Pričakovana stopnja kapitalizacije	strok. literatura	4,60	%
8.2	Diskontni anuitetni faktor	srednja vrednost odčitek iz tabele	20,99	
9.1	Vmesna vrednost nepremičnine	$8.2 \cdot 5.1$	375.561,10	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRACUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
10.1	Upoštevanje neopravljenih posodobitev			
10.2	Vmesni vrednostni delež objekta	$9.1 * 6.3 * 0.01$	319.226,90	eur
10.3	Odbitek vrednosti 1.posodobitve po 25 letih			
10.3	Delež posodobitvenih stroškov	ocena	0,00	%
10.4	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,2329	
10.5	Odbitna vrednost 1.posodobitve	$10.2 * 10.3 * 0.01 * 10.4$	0,00	eur
10.6	Odbitek vrednosti 2.posodobitve po 50 letih			
10.7	Delež posodobitvenih stroškov	10.3	10,00	%
10.8	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,0543	
10.9	Odbitna vrednost 2.posodobitve	$10.2 * 10.7 * 0.01 * 10.8$	1.733,00	eur
10.10	Končni vrednostni delež objekta	$10.2 - 10.5 - 10.9$	317.493,90	eur
11.1	Dohodkovna vrednost			
11.2	Končni vrednostni delež objekta	10.10	317.493,90	eur
11.3	Vrednostni delež opremljenega zemljišča	$9.1 * 6.2 * 0.01$	56.334,00	eur
11.4	Izračunana dohodkovna vrednost	$11.2 + 11.3$	373.800,0	eur
11.5	Dohodkovna vrednost na enoto NEP		2.687,00	eur/m2

Der
„Ross-Brachmann“

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)
von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen**

von

Dipl.-Ing. Peter Holzner
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

29. Auflage

THEODOR OPPERMANN VERLAG

III. Wertermittlungsvorfahren

Kapitalisierungszinssätze

Einfamilienhäuser	2,5 - 3,5 %
Mietwohngrundstücke	3,5 - 4,5 %
Miethäuser, bevorzugte bis gute Lage	2,5 - 5,0 %
Mietwohnhäuser, einfache Lage	4,0 - 6,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	5,0 - 7,0 %
Büro- und Geschäftshäuser ¹⁾	5,0 - 7,0 %
Kaufhäuser ¹⁾	5,5 - 6,5 %
Einkaufszentren, SB-Märkte	6,5 - 7,0 %
Industriegrundstücke	6,5 - 8,0 %

¹⁾ In Toplagen kann der Kapitalisierungszinssatz oft noch um $\frac{1}{2}$ bis 1 % unterschritten werden.

Zum „Vereinfachten Ertragswertverfahren“ siehe Kapitel III, Ziff. 2 „Nicht normierte Verfahren“, Absatz 2.1.

REKAPITULACIJA

tržna primerjalna vrednost	356.100,00	eur
tržna dohodkovna vrednost	373.800,00	eur

ZAOKROŽENA

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

364.950,00

eur

od tega poslovni prostor (127,91 m²)

335.567,21

eur

od tega parkirno mesto (22,40 m²)

29.382,79

eur

vrednost na enoto neto površine posl.prostora

2.623,46

eur/m²

vrednost na enoto neto površine

1.311,73

eur/m²

Šmarje-Sap.

22.11.2013



PRODAJNA POGODBA
za nepremičnino na naslovu Komenskega ulica 11, v Ljubljani

ki jo dogovorita in skleneta:

- 1. MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana**, ki jo zastopa župan Zoran Janković
Identifikacijska številka: SI 67593321
Matična številka: 5874025
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

- 2. JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana**, ki jo zastopa direktor dr. Marjan Sedej
Identifikacijska številka: SI49894595
matična številka: 5053986000
(v nadaljevanju: kupec)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

prvič: da je prodajalec izključni lastnik nepremičnine, stavbe št. 531 na naslovu Komenskega 11 v Ljubljani, ki je sestavljena iz 31 posameznih delov stavbe in 7 skupnih delov stavbe, v skupni neto tlorisni površini 1852,90 m² ter, da stavba stoji na zemljišču parc. št. 2451, k.o. 1737 – Tabor v izmeri 539 m² in zemljišča parc. št. 2450, dvorišče v izmeri 340 m², z ID oznako 1737-2450/0-0 v k.o. 1737 – Tabor, (v nadaljevanju nepremičnina);

drugič: da je ima kupec predmetno nepremičnino na naslovu Komenskega 11 v Ljubljani v času prodaje v upravljanju, na podlagi na podlagi sklepa župana in pogodbe o prenosu nepremičnine v upravljanje št. 3528-452/2007-9 z dne 7.4.2008, Aneksa št. 1 k pogodbi št. 3528-452/2007-22 z dne 10.7.2008 in Aneksa št. 2 k pogodbi št. 3528-452/2007-38 z dne 30.4.2009;

tretjič: da je nepremičnina, ki je predmet te prodajne pogodbe, vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad in pod 200.000 evrov za leto 2013;

četrtič: da je bila prodaja predmetne nepremičnine potrjena s sklepom št. 2 na 76. seji kolegija župana MOL, z dne 19.11.2013;

petič: da je je pridobitelj pravna oseba javnega prava, zato se nepremičnina, ki je predmet te pogodbe prodaja skladno s 23. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) na podlagi metode neposredne pogodbe;

šestič: da je bila nepremičnina, ki je predmet te pogodbe pred izvedbo postopka ocenjena na 4.615.847,00 EUR (štirimilijonešeststopenajsttisočosemstosedeminštirideset evrov 00/100) na podlagi 2. odstavka, 17. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013);

sedmič: da si je kupec nepremičnino, ki je predmet te pogodbe ogledal v naravi in v zvezi z njenim stanjem nima nobenih pripomb in jo kupuje po načelu »videno – kupljeno«;

2. člen

Prodajalec na podlagi drugega odstavka 6. točke 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) z neposredno pogodbo proda kupcu nepremičnino:

- a) stavbo na naslovu Komenskega ulica 11 Ljubljana, z ID oznako stavbe 1737-531, in njenimi posameznimi deli: 1737-531-1, 1737-531-2, 1737-531-3, 1737-531-4, 1737-531-5, 1737-531-6, 1737-531-7, 1737-531-8, 1737-531-9, 1737-531-10, 1737-531-11, 1737-531-12, 1737-531-13, 1737-531-14, 1737-531-15, 1737-531-16, 1737-531-17, 1737-531-18, 1737-531-19, 1737-531-20, 1737-531-21, 1737-531-22, 1737-531-23, 1737-531-24, 1737-531-25, 1737-531-26, 1737-531-27, 1737-531-28, 1737-531-29, 1737-531-30 in 1737-531-31, ter pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe 1737-531-32, 1737-531-33, 1737-531-34, 1737-531-35, 1737-531-36, 1737-531-37, 1737-531-38 in na zemljišču parc. št. 1737-2451/0-0, vse k.o. 1737-Tabor;
- b) Zemljišče, dvorišče v izmeri 340 m² s parc. št. 1737-2450/0-0, k.o. 1737-Tabor;

vse proti plačilu celotne kupnine, ki je opredeljena v tretjem členu te pogodbe.

Po notarski overitvi podpisa na pogodbi in plačilu celotne kupnine, kupec predmetno nepremičnino prejme v last. Nepremičnina je že v posesti kupca.

3. člen

Cena za 1 m² stavbe znaša 2.392,42 evrov, za pripadajoče zemljišče pa 538,02 evrov. Celotna kupnina za nepremičnino, navedeno v 2. členu te pogodbe znaša **4.615.847,00** EUR (štirimilijonešeststopenajsttisočosemstosedeminštirideset evrov 00/100). Kupec se zaveže plačati celotno kupnino **v roku treh delovnih dni** po sklenitvi prodajne pogodbe na račun prodajalca št. 01261-010000114, sklic na številko 099-431000 (namen plačila: plačilo obveznosti po pogodbi št. C7560-13-).

4. člen

Pravočasno plačilo kupnine je bistvena sestavina te pogodbe. Če kupec ne plača kupnine v roku, določenem v tretjem členu te pogodbe, je ta pogodba razvezana.

5. člen

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnine in da mu je celotna nepremičnina v naravi poznana, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in se nepremičnina kot taka prenaša v last kupca. Kupec nosi od dneva prevzema nepremičnine v last vsa javna in druga bremena za prevzeto nepremičnino.

6. člen

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, matična št. 5874025 izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah,

- a) stavbi na naslovu Komenskega ulica 11 Ljubljana, z ID oznako stavbe 1737-531, in njenimi posameznimi deli: 1737-531-1, 1737-531-2, 1737-531-3, 1737-531-4, 1737-531-5, 1737-531-6, 1737-531-7, 1737-531-8, 1737-531-9, 1737-531-10, 1737-531-11, 1737-531-12, 1737-531-13, 1737-531-14, 1737-531-15, 1737-531-16, 1737-531-17, 1737-531-18, 1737-531-19, 1737-531-20, 1737-531-21, 1737-531-22, 1737-531-23, 1737-531-24, 1737-531-25, 1737-531-26, 1737-531-27, 1737-531-28, 1737-531-29, 1737-531-30 in 1737-531-31, ter pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe 1737-531-32, 1737-531-33, 1737-531-34, 1737-531-35, 1737-531-36, 1737-531-37, 1737-531-38 in na zemljišču, parc. št. 1737-2451/0-0, vse k.o. 1737-Tabor;
- b) Zemljišču, dvorišče v izmeri 340 m², s parc. št. 1737-2450/0-0, k.o. 1737-Tabor,

vknjiži lastninska pravica v korist:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana
matična številka: 5053986000

do 1/1

7. člen

Zaradi zavarovanja pravočasnega plačila kupnine, se odpravki notarskega zapisa prodajne pogodbe, do katerih je upravičen kupec, deponirajo pri notarju Košak Miru do plačila celotne kupnine. Na podlagi izvirnika bančnega potrdila, da je kupnina prodajalcu plačana v celoti, je notar dolžan izročiti kupcu navedene odpravke notarskega zapisa prodajne pogodbe.

8. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da kupec plača stroške notarskega zapisa in overitve podpisov na pogodbi ter davek na promet nepremičnin.

Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo se na podlagi te prodajne pogodbe zaveže vložiti kupec na svoje stroške.

9. člen

Ker ima kupec nepremičnino že v posesti, sta pogodbeni stranki soglasni, da se primopredaja ne opravi, pogodbeni stranki pa sta soglasni, da je pogodba o prenosu nepremičnin v upravljanje iz drugič 1. člena s sklenitvijo te pogodbe razdrta.

10. člen

Za nično šteje pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali

organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

11. člen

Pogodbeni stranki sta pogodbo prebrali in se z njeno vsebino v celoti strinjata. Pogodba je sklenjena in pravno veljavna, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Vse morebitne spore iz te pogodbe, ki bi nastali med pogodbenima strankama, bosta stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spore reševalo pristojno sodišče v Ljubljani.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

-na strani MOL, ki je skrbnik te pogodbe,

-na strani kupca

12. člen

Pogodba je sklenjena v 6 (šestih) izvodih. Stranki prejmeta vsaka po dva izvoda, en izvod pristojna davčna uprava, en izvod pa je za zemljiško knjigo.

Številka: 4780-786/2013-2

(C7560-13-)

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana

Župan

Direktor

Zoran Janković

dr. Marjan Sedej

PRODAJNA POGODBA
za poslovni prostor na naslovu Dunajska cesta 23 v Ljubljani

ki jo dogovorita in skleneta:

- 1. MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana**, ki jo zastopa župan Zoran Janković
Identifikacijska številka: SI 67593321
Matična številka: 5874025
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

- 2. JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA**, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa direktor dr. Marjan Sedej
Identifikacijska številka: SI49894595
matična številka: 5053986000
(v nadaljevanju: kupec)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

prvič: da je prodajalec izključni lastnik nepremičnine, posameznega dela stavbe – poslovni prostor št. 9 v pritličju in s skladiščem v kleti stavbe v skupni izmeri 208,60 m², z ID oznako 2636-3186-9, v stanovanjski stavbi na naslovu Dunajska cesta 23 v Ljubljani z ID oznako stavbe 2636-3186, v k.o. 2636 - Bežigrad;

drugič: da je ima kupec predmetno nepremičnino na naslovu Dunajska cesta 23 v Ljubljani v času prodaje v najemu, na podlagi najemne pogodbe št. 4404-141/2002 z dne 7.1.2004 za nedoločen čas;

tretjič: da je nepremičnina, ki je predmet te prodajne pogodbe, vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 evrov za leto 2013;

četrtyč: da je bila prodaja predmetne nepremičnine potrjena s sklepom št. 36 na 76. seji kolegija župana MOL, z dne 19.11.2013;

petič: da je pridobitelj pravna oseba javnega prava, zato se nepremičnina, ki je predmet te pogodbe prodaja skladno s 23. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) na podlagi metode neposredne pogodbe;

šestič: da je bila nepremičnina, ki je predmet te pogodbe pred izvedbo postopka ocenjena na 531.250,00 EUR (petstoenaintridesettisočvestopetdeset evrov 00/100) na podlagi 2. odstavka, 17. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013);

sedmič: da si je kupec nepremičnino, ki je predmet te pogodbe ogledal v naravi in v zvezi z njenim stanjem nima nobenih pripomb in jo kupuje po načelu »videno – kupljeno«;

2. člen

Prodajalec na podlagi drugega odstavka 6. točke 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) z neposredno pogodbo proda kupcu nepremičnino posamezni del stavbe – poslovni prostor št. 9 v pritličju in skladišče v kleti stavbe v skupni izmeri 208,60 m², z ID oznako 2636-3186-9, v stanovanjski stavbi na naslovu Dunajska cesta 23 v Ljubljani z ID oznako stavbe 2636-3186, v k.o. 2636 - Bežigrad, proti plačilu celotne kupnine, ki je opredeljena v tretjem členu te pogodbe.

Po notarski overitvi podpisa na pogodbi in plačilu celotne kupnine, kupec predmetno nepremičnino prejme v last. Nepremičnina je že v posesti kupca.

3. člen

Cena za 1 m² predmetne nepremičnine znaša 2.547,00 evrov. Celotna kupnina za nepremičnino, navedeno v 2. členu te pogodbe znaša **531.250,00 EUR** (petsto enaintrideset tisoč dvesto petdeset evrov 00/100). Kupec se zaveže plačati celotno kupnino **v roku treh delovnih dni** po sklenitvi prodajne pogodbe na račun prodajalca št. 01261-0100000114, sklic na številko 099-431000 (namen plačila: plačilo obveznosti po pogodbi št. C7560-13-).

4. člen

Pravočasno plačilo kupnine je bistvena sestavina te pogodbe. Če kupec ne plača kupnine v roku, določenem v tretjem členu te pogodbe, je ta pogodba razvezana.

5. člen

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnine in da mu je celotna nepremičnina v naravi poznana, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in se nepremičnina kot taka prenaša v last kupca.

Kupec nosi od dneva prevzema nepremičnine v last vsa javna in druga bremena za prevzeto nepremičnino.

6. člen

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, matična št. 5874025 izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini - poslovni prostor št. 9 z ID oznako 2636-3186-9 v izmeri 208,60 m², ki se nahaja v pritličju, v stanovanjski stavbi v Ljubljani na naslovu Dunajska cesta 23 v Ljubljani z ID oznako stavbe 2636-3186 v k.o. 2636 - Bežigrad, s pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe in pripadajočem zemljišču, vknjiži lastninska pravica v korist:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana
matična številka: 5053986000

do 1/1

7. člen

Zaradi zavarovanja pravočasnega plačila kupnine, se odpravki notarskega zapisa prodajne pogodbe, do katerih je upravičen kupec, deponirajo pri notarju Košak Miru do plačila celotne kupnine. Na podlagi izvirnika bančnega potrdila, da je kupnina prodajalcu plačana v celoti, je notar dolžan izročiti kupcu navedene odpravke notarskega zapisa prodajne pogodbe.

8. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da kupec plača stroške notarske overitve podpisov na pogodbi in davek na promet nepremičnin.

Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo se na podlagi te prodajne pogodbe zaveže vložiti kupec na svoje stroške.

9. člen

Ker ima kupec nepremičnino že v posesti, sta pogodbeni stranki soglasni, da se primopredaja ne opravi, pogodbeni stranki pa sta soglasni, da je najemna pogodba iz drugič 1. člena s sklenitvijo te pogodbe razdrta.

10. člen

Za nično šteje pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

11. člen

Pogodbeni stranki sta pogodbo prebrali in se z njeno vsebino v celoti strinjata. Pogodba je sklenjena in pravno veljavna, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Vse morebitne spore iz te pogodbe, ki bi nastali med pogodbenima strankama, bosta stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spore reševalo pristojno sodišče v Ljubljani.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

-na strani MOL, ki je skrbnik te pogodbe,

-na strani kupca

12. člen

Pogodba je sklenjena v 6 (šestih) izvodih. Stranki prejmeta vsaka po dva izvoda, en izvod pristojna davčna uprava, en izvod pa je za zemljiško knjigo.

Številka: 4780-806/2013-1

(C7560-13-)

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana

Župan

Direktor

Zoran Janković

dr. Marjan Sedej

PRODAJNA POGODBA
za poslovni prostor na naslovu Rojčeva ulica 22, v Ljubljani

ki jo dogovorita in skleneta:

- 1. MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana**, ki jo zastopa župan Zoran Janković
Identifikacijska številka: SI 67593321
Matična številka: 5874025
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

- 2. JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana**, ki jo zastopa direktor dr. Marjan Sedej
Identifikacijska številka: SI49894595
matična številka: 5053986000
(v nadaljevanju: kupec)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

prvič: da je prodajalec na podlagi sklepa stečajnega upravitelja.....izključni lastnik nepremičnine, posameznega dela stavbe – poslovnega prostora se nahaja v pritličju stavbe na naslovu Rojčeva 22 v Ljubljani v izmeri 205,78 m² in kleti v izmeri 159,00 m², na naslovu Rojčeva 22 v Ljubljani, vse skupaj v izmeri 362,70 m², z ID oznako 1730-2423-92, z ID oznako stavbe 1730-2423, v k.o. 1730 - Moste, (v nadaljevanju nepremičnina);

drugič: da je ima kupec predmetno nepremičnino na naslovu Rojčeva ulica 22 v Ljubljani v času prodaje v najemu, na podlagi najemne pogodbe št. 4404-4684/2001 z dne 21.11.2001 za nedoločen čas, ;

tretjič: da je nepremičnina, ki je predmet te prodajne pogodbe, vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 evrov za leto 2013;

četrtič: da je bila prodaja predmetne nepremičnine potrjena s sklepom št. 35 na 76. seji kolegija župana MOL, z dne 19.11.2013;

petič: da je je pridobitelj pravna oseba javnega prava, zato se nepremičnina, ki je predmet te pogodbe prodaja skladno s 23. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) na podlagi metode neposredne pogodbe;

šestič: da je bila nepremičnina, ki je predmet te pogodbe pred izvedbo postopka ocenjena na 694.100,00 EUR (šeststoštiriindevetdesettisočsto evrov 00/100) na podlagi 2. odstavka, 17. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013);

sedmič: da si je kupec nepremičnino, ki je predmet te pogodbe ogledal v naravi in v zvezi z njenim stanjem nima nobenih pripomb in jo kupuje po načelu »videno – kupljeno«;

2. člen

Prodajalec na podlagi drugega odstavka 6. točke 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) z neposredno pogodbo proda kupcu nepremičnino posamezni del stavbe – poslovni prostor, ki se nahaja v pritličju stavbe na naslovu Rojčeva 22 v Ljubljani v izmeri 205,78 m² in klet v izmeri 159,00 m², na naslovu Rojčeva 22 v Ljubljani, vse skupaj v izmeri 362,70 m², z ID oznako 1730-2423-92, z ID oznako stavbe 1730-2423, v k.o. 1730 - Moste, proti plačilu celotne kupnine, ki je opredeljena v tretjem členu te pogodbe.

Po notarski overitvi podpisa na pogodbi in plačilu celotne kupnine, kupec predmetno nepremičnino prejme v last. Nepremičnina je že v posesti kupca.

3. člen

Cena za 1 m² predmetne nepremičnine znaša v pritličju 2.458,00 evrov, v kleti pa 1.200,00 evrov. Celotna kupnina za nepremičnino, navedeno v 2. členu te pogodbe znaša 694.100,00 EUR (šeststoštiriindevetdesettisočsto evrov 00/100). Kupec se zaveže plačati celotno kupnino **v roku treh delovnih dni** po sklenitvi prodajne pogodbe na račun prodajalca št. 01261-0100000114, sklic na številko 099-431000 (namen plačila: plačilo obveznosti po pogodbi št. C7560-13-).

4. člen

Pravočasno plačilo kupnine je bistvena sestavina te pogodbe. Če kupec ne plača kupnine v roku, določenem v tretjem členu te pogodbe, je ta pogodba razvezana.

5. člen

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnine in da mu je celotna nepremičnina v naravi poznana, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in se nepremičnina kot taka prenaša v last kupca.

Kupec nosi od dneva prevzema nepremičnine v last vsa javna in druga bremena za prevzeto nepremičnino.

6. člen

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, matična št. 5874025 izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini - poslovni prostor z ID oznako 1730-2423-92, ki se nahaja v pritličju stavbe na naslovu Rojčeva 22 v Ljubljani v izmeri 205,78 m² in klet v izmeri 159,00 m², na naslovu Rojčeva 22 v Ljubljani, vse skupaj v izmeri 362,70 m² z ID oznako stavbe 1730-2423 v k.o. 1730 – Moste, s pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe in pripadajočemu zemljišču, vknjiži lastninska pravica v korist:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana
matična številka: 5053986000

do 1/1

7. člen

Zaradi zavarovanja pravočasnega plačila kupnine, se odpravki notarskega zapisa prodajne pogodbe, do katerih je upravičen kupec, deponirajo pri notarju Košak Miru do plačila celotne kupnine. Na podlagi izvirnika bančnega potrdila, da je kupnina prodajalcu plačana v celoti, je notar dolžan izročiti kupcu navedene odpravke notarskega zapisa prodajne pogodbe.

8. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da kupec plača stroške notarske overitve podpisov na pogodbi in davek na promet nepremičnin.

Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo se na podlagi te prodajne pogodbe zaveže vložiti kupec na svoje stroške.

9. člen

Ker ima kupec nepremičnino že v posesti, sta pogodbeni stranki soglasni, da se primopredaja ne opravi, pogodbeni stranki pa sta soglasni, da je najemna pogodba iz drugič 1. člena s sklenitvijo te pogodbe razdrta.

10. člen

Za nično šteje pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

11. člen

Pogodbeni stranki sta pogodbo prebrali in se z njeno vsebino v celoti strinjata. Pogodba je sklenjena in pravno veljavna, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Vse morebitne spore iz te pogodbe, ki bi nastali med pogodbenima strankama, bosta stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spore reševalo pristojno sodišče v Ljubljani.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

- na strani MOL, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani kupca

12. člen

Pogodba je sklenjena v 6 (šestih) izvodih. Stranki prejmeta vsaka po dva izvoda, en izvod pristojna davčna uprava, en izvod pa je za zemljiško knjigo.

Številka: 4780-808/2013-1
(C7560-13-)

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana

Direktor
dr. Marjan Sedej

Župan
Zoran Janković

PRODAJNA POGODBA
za poslovni prostor na naslovu Trg komandanta Staneta 8, v Ljubljani

ki jo dogovorita in skleneta:

- 1. MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana**, ki jo zastopa župan Zoran Janković
Identifikacijska številka: SI 67593321
Matična številka: 5874025
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

- 2. JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA**, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa direktor dr. Marjan Sedej
Identifikacijska številka: SI49894595
matična številka: 5053986000
(v nadaljevanju: kupec)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

prvič: da je prodajalec izključni lastnik nepremičnine, posameznega dela stavbe – poslovni prostor v stavbi na naslovu Trg komandanta Staneta 8 v Ljubljani, ID znak 1738-3296-801. Poslovni prostor-lekarna predstavlja del posameznega dela št. 801, v skupni izmeri 127,91 m², kar predstavlja delež 12/100, ki se nahaja v pritličju stavbe z ID oznako stavbe 1738-3296 v k.o. 1738 – Dravlje in posamezni del stavbe z identifikacijsko številko 1738-3296-89, parkirno mesto št. 46 v 1. kleti v izmeri 22,40 m², vse v k.o. 1738 - Dravlje;

drugič: da ima kupec predmetno nepremičnino na naslovu Trg komandanta Staneta 8 v Ljubljani v času prodaje v upravljanju, na podlagi pogodbe o prenosu nepremičnine v upravljanje št. 4780-993/2008-6;

tretjič: da je nepremičnina, ki je predmet te prodajne pogodbe, vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad 200.000 evrov za leto 2013;

četrtič: da je bila prodaja predmetne nepremičnine potrjena s sklepom št. 36 na 76. seji kolegija župana MOL, z dne 19.11.2013;

petič: da je pridobitelj pravna oseba javnega prava, zato se nepremičnina, ki je predmet te pogodbe prodaja skladno s 23. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) na podlagi metode neposredne pogodbe;

šestič: da je bila nepremičnina, ki je predmet te pogodbe pred izvedbo postopka ocenjena na 364.950,00 EUR (tristoštiriinšestdesettisočdevetstopetdeset evrov 00/100) na podlagi 2. odstavka, 17. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013);

sedmič: da si je kupec nepremičnino, ki je predmet te pogodbe ogledal v naravi in v zvezi z njenim stanjem nima nobenih pripomb in jo kupuje po načelu »videno – kupljeno«;

2. člen

Prodajalec na podlagi drugega odstavka 6. točke 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) z neposredno pogodbo proda kupcu nepremičnino poslovni prostor, ki predstavlja del posameznega dela št. 801, v skupni izmeri 127,91 m², kar predstavlja delež 12/100, na posameznem delu ID znak 1738-3296-801 in se nahaja v pritličju stavbe z ID oznako stavbe 1738-3296 v k.o. 1738 – Dravlje in posamezni del stavbe z identifikacijsko številko 1738-3296-89, parkirno mesto št. 46 v 1. kleti v izmeri 22,40 m², vse v k.o. 1738 - Dravlje, proti plačilu celotne kupnine, ki je opredeljena v tretjem členu te pogodbe.

Po notarski overitvi podpisa na pogodbi in plačilu celotne kupnine, kupec predmetno nepremičnino prejme v last. Nepremičnina je že v posesti kupca.

3. člen

Cena za 1 m² predmetne nepremičnine znaša 2.623,46 evrov. Celotna kupnina za nepremičnino, navedeno v 2. členu te pogodbe znaša **364.950,00 EUR** (tristoštiriinšestdesettisočdevetstopetdeset evrov 00/100). Kupec se zaveže plačati celotno kupnino **v roku treh delovnih dni** po sklenitvi prodajne pogodbe na račun prodajalca št. 01261-0100000114, sklic na številko 099-431000 (namen plačila: plačilo obveznosti po pogodbi št. C7560-13-).

4. člen

Pravočasno plačilo kupnine je bistvena sestavina te pogodbe. Če kupec ne plača kupnine v roku, določenem v tretjem členu te pogodbe, je ta pogodba razvezana.

5. člen

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnine in da mu je celotna nepremičnina v naravi poznana, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in se nepremičnina kot taka prenaša v last kupca.

Kupec nosi od dneva prevzema nepremičnine v last vsa javna in druga bremena za prevzeto nepremičnino.

6. člen

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, matična št. 5874025 izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini:

- a) na posameznem delu stavbe ID znak 1738-3296-801, poslovni prostor, ki predstavlja del posameznega dela št. 801, v skupni izmeri 127,91 m² in se nahaja v pritličju stavbe z ID oznako stavbe 1738-3296 v k.o. 1738 – Dravlje ter pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe na pripadajočem zemljišču;
vknjiži lastninska pravica v korist:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana
matična številka: 5053986000

do 12/100

- b) posameznem delu stavbe z identifikacijsko številko 1738-3296-89, parkirno mesto št. 46 v 1. kleti v izmeri 22,40 m², vse v k.o. 1738 – Dravlje ter pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe na pripadajočem zemljišču, vknjiži lastninska pravica v korist:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana
matična številka: 5053986000

do celote, 1/1

7. člen

Zaradi zavarovanja pravočasnega plačila kupnine, se odpravki notarskega zapisa prodajne pogodbe, do katerih je upravičen kupec, deponirajo pri notarju Košak Miru do plačila celotne kupnine. Na podlagi izvirnika bančnega potrdila, da je kupnina prodajalcu plačana v celoti, je notar dolžan izročiti kupcu navedene odpravke notarskega zapisa prodajne pogodbe.

8. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da kupec plača stroške notarske overitve podpisov na pogodbi in davek na promet nepremičnin.

Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo se na podlagi te prodajne pogodbe zaveže vložiti kupec na svoje stroške.

9. člen

Ker ima kupec nepremičnino že v posesti, sta pogodbeni stranki soglasni, da se primopredaja ne opravi, pogodbeni stranki pa sta soglasni, da je pogodba iz drugič 1. člena s sklenitvijo te pogodbe razdrta.

10. člen

Za nično šteje pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

11. člen

Pogodbeni stranki sta pogodbo prebrali in se z njeno vsebino v celoti strinjata. Pogodba je sklenjena in pravno veljavna, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Vse morebitne spore iz te pogodbe, ki bi nastali med pogodbenima strankama, bosta stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spore reševalo pristojno sodišče v Ljubljani.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

- na strani MOL, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani kupca

12. člen

Pogodba je sklenjena v 6 (šestih) izvodih. Stranki prejmeta vsaka po dva izvoda, en izvod pristojna davčna uprava, en izvod pa je za zemljiško knjigo.

Številka: 4780-807/2013-1
(C7560-13-)

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana

Direktor
dr. Marjan Sedej

Župan
Zoran Janković