



Številka: 4780-1318/2017-36

Datum: 11. 4. 2022

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – pogodbe namesto razlastitve za nepremičnino, zemljišče s parc. št. 101/1, k. o. 1740 - Spodnja Šiška, z objektoma št. 361 in št. 149, na naslovu Verovškova ulica 58 v Ljubljani

POROČEVALKI: Simona Remih, sekretarka – vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Damjana Popović Ljubi, podsekretarka – vodja Odseka za razpolaganje z nepremičninami

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za ravnanje z nepremičninami

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – pogodbe namesto razlastitve za nepremičnino, zemljišče s parc. št. 101/1, k. o. 1740 - Spodnja Šiška, z objektoma št. 361 in št. 149, na naslovu Verovškova ulica 58 v Ljubljani

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo,
- osnutek pogodbe,
- ortofoto posnetek.

PREDLOG

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 31. seji dne 11. 4. 2022 sprejel

SKLEP

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla –pogodbe namesto razlastitve za nepremičnino, zemljišče s parc. št. 101/1, k. o. 1740 - Spodnja Šiška, z objektoma št. 361 in št. 149, na naslovu Verovškova ulica 58 v Ljubljani.

1. člen

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – **pogodbe namesto razlastitve za nepremičnino, zemljišče s parc. št. 101/1, k. o. 1740 - Spodnja Šiška, ID znak: parcela 1740 101/1z objektoma št. 361 in št. 149, na naslovu Verovškova ulica 58 v Ljubljani**, ki bo sklenjena z lastnikom nepremičnine.

Številka: 4780-1318/2017-36

Ljubljana, dne _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – pogodbe namesto razlastitve za za nepremičnino, zemljišče s parc. št. 101/1, k. o. 1740 - Spodnja Šiška, z objektoma št. 361 in št. 149, na naslovu Verovškova ulica 58 v Ljubljani

Pravni temelj

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – **pogodbe namesto razlastitve za za nepremičnino, zemljišče s parc. št. 101/1, k. o. 1740 - Spodnja Šiška, z objektoma št. 361 in št. 149, na naslovu Verovškova ulica 58 v Ljubljani:**

- peti odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), ki določa, da mora svet samoupravne lokalne skupnosti podati predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla nad vrednostjo 500.000 eurov;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa pristojnosti mestnega sveta, da sprejema akte Mestne občine Ljubljana.

Razlogi in cilji, zaradi kateri je akt potreben

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) je vsak pravni posel nad 500.000 eurov, sklenjen brez predhodnega pisnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, ničen.

Ocena stanja in poglobitve rešitve

Poglobitvena rešitev predlaganega sklepa je soglasje Mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla – **pogodbe namesto razlastitve za nepremičnino, zemljišče s parc. št. 101/1, k. o. 1740 - Spodnja Šiška, z objektoma št. 361 in št. 149, na naslovu Verovškova ulica 58 v Ljubljani**, ki ga je potrebno pridobiti pred sklenitvijo pravnega posla.

Finančne in druge posledice sprejetja akta

Na podlagi Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠR 2/1 Stadion, (Ur. L. RS, št. 26/1992, 83/2004, 81/2016 in 54/2018, v nadaljevanju: Odlok) se pretežni del predmetnega zemljišča z objektoma nahaja v območju, predvidenem za namen izgradnje novega Atletskega centra Ljubljana in Magistrove ulice, s čimer je izkazana javna korist za takšno pridobitev v last MOL, saj navedena objekta predstavljata objekta javne infrastrukture, športni objekt ter objekt javne prometne infrastrukture.

Realizacija nakupa bo predstavljala povečanje investicij v nepremično premoženje Mestne občine Ljubljana za leto 2022.

Pripravila:

Milena Ratajc
Višji svetovalec I

Damjana Popović Ljubi

Vodja Odseka za razpolaganje z nepremičninami

Simona Remih
Sekretarka- vodja oddelka
po pooblastilu
Damjana Popović Ljubi

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana,
ki jo zastopa župan Zoran Janković
Matična št.: 5874025000
Identifikacijska št. za DDV: SI 67593321
(v nadaljevanju: kupec)

in

INFOHIT COMPUTERS, Računalniški inženiring, d. o. o., Ljubljana, Verovškova ulica 58, ki ga zastopa direktor Šemrl Aleksander
Matična št.: 5389097000
Identifikacijska št. za DDV: SI 10465944
(v nadaljevanju: prodajalec)

dogovorita in skleneta naslednjo

P O G O D B O

o odkupu namesto razlastitve za dosego javne koristi, za zemljišče parc. št. 101/1, k. o. 1740 – Spodnja Šiška, z objektoma št. 361 in št. 149, na naslovu Verovškova ulica 58 v Ljubljani

Uvodne ugotovitve

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotovita:

- da je v zemljiški knjigi pri nepremičnini s parc. št. 101/1, k. o. 1740 – Spodnja Šiška, ID znak parcela 1740 101/1, v celotni izmeri 1.905 m², kot zemljiškoknjižni lastnik vknjižen prodajalec do celote (1/1);
- da je predmet te pogodbe prodaja oz. odkup zemljišča parc. št. 101/1, k. o. 1740 – Spodnja Šiška z objektoma št. 361 in št. 149, v skupni izmeri 1.905 m², do celote, (1/1);
- da se na podlagi Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠR 2/1 Stadion, (Ur. L. RS, št. 26/1992, 83/2004, 81/2016 in 54/2018, v nadaljevanju: Odlok) večinski del zemljišča nahaja v območju, predvidenem za namen izgradnje novega Atletskega centra Ljubljana in Magistrove ulice, s čimer je pridobitev oz. odkup celotne nepremičnine v korist kupca po tej pogodbi,
- da je v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11-ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN in 42/18, v nadaljevanju: OPN) predmetno zemljišče s parc. št. 101/1, k. o. 1740 – Spodnja šiška z objektoma, opredeljeno v enotah urejanja prostora (EUP) ŠI-364, z namensko rabo BC-športni centri, ŠI-403, z namensko rabo PC-površine pomembnejših cest in ŠI-261, z namensko rabo CDd-območja centralnih dejavnosti;
- da sta tako izgradnja Magistrove ulice kot tudi Atletskega centra Ljubljana predvidena ter urejena z določili Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠR 2/1 Stadion, pri čemer za vsakega od navedenih infrastrukturnih objektov kupec po tej pogodbi oz. investitor potrebuje del sicer skupaj

pretežne površine zemljišča parc. št. 101/1, k. o. 1740 – Spodnja Šiška, z objektoma v približni skupni izmeri cca 1.600 m²;

- da preostanka zemljišča z objektoma, ki leži v območju z namensko rabo CDd – površine centralnih dejavnosti, kupec za izgradnjo navedenih infrastrukturnih objektov ne potrebuje, je pa tudi objekt št. 361, ki se nahaja na tem območju, v skladu z določili Odloka v BTP 516 m², predviden za odstranitev in tako del nepremičnine z namensko rabo CDd v naravi predstavlja manjšo površino zemljišča z objektom, ki pa za prodajalca z odkupom preostanka izgubi ves gospodarski pomen in funkcionalnost, zato kupec kupi, prodajalec pa proda s to pogodbo celotno zemljišče s parc. št. 101/1, k. o. 1740 – Spodnja Šiška, z objektoma;
- da je utemeljen in podan razlastitveni namen na podlagi 193. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2), saj sta izgradnji objektov Atletskega centra ter Magistrove ulice, katerih gradnja je predvidena na zemljišču, objekta družbene infrastrukture oziroma gospodarske javne infrastrukture;
- da je kupec pridobil cenitveno poročilo, št.: 1972-C/22, z dne 11.03.2022, ki ga je izdelala družba Constructa, d. o. o.;
- da je kupec pred sklenitvijo te pogodbe o odkupu namesto razlastitve, s prodajalcem izvedel postopek s pogajanj, s čimer je bil dosežen dogovor o predmetu odkupa, višini odškodnine, rokih za izselitev in izpraznitev nepremičnin, plačilu javnih dajatev po sklenitvi te pogodbe;
- da je pristojno telo pri prodajalcu, Mestni svet, na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/121 – uradno prečiščeno besedilo), na 31. seji dne 11. 4. 2022, podal soglasje k predmetnemu pravnemu poslu, št. _____, saj njegova skupna vrednost presega 500.000,00 EUR;
- da so sredstva za odkup predmetnih nepremičnin zagotovljena v veljavnem Načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja, v okviru proračuna za leti 2022, Mestne občine Ljubljana;
- da se predmetna pogodba sklepa namesto razlastitve.

Predmet pogodbe

2. člen

Prodajalec proda in izroči nepremičnine, zemljišče z ID znakom: parcela 1740 101/1, z objektoma št. 361 in št. 149, do celote, kupec pa jih sprejme v trajno last z dnem sklenitve te pogodbe, v posest in uporabo, pa kot dogovorjeno:

- del zemljišča s parc. št. 101/1, k. o. 1740 - Spodnja Šiška ter del objekta s št. 149, v izmerah, ki so po OPN opredeljene v območju s podrobnejšo namensko rabo BC – športni centri, v območju izgradnje Atletskega centra, po preteku 180 dni od plačila kupnine oz. odškodnine;
- preostale dele zemljišča s parc. št. 101/1, k. o. 1740 – Spodnja Šiška, s preostankom dela objekta s št. 149 in celim objektom s št. 361, v izmerah, ki so po OPN opredeljene v območjih z namenskima rabama PC – površine pomembnejših cest, območje rezervata za ureditev Magistrove ulice ter CDd – območju centralnih dejavnosti (preostanek ki z odkupom za prodajalca izgubi gospodarski pomen), pa po preteku največ treh let, šteto od dneva sklenitve pogodbe, z odpovednim rokom dvanajst mesecev od dneva prejema poziva kupca oz. novega lastnika.

Kupnina

3. člen

Odškodnina oz. vrednost za zemljišča s parc. št. 101/1 v izmeri 1.905 m², k. o. 1740 – Spodnja Šiška z objektoma št. 361, uporabne površine stavbe 25,20 m² in št. 149, uporabna površina stavbe 452,70 m² in 40 m² (skupaj 492,70 m²), skupaj obračunska površina objektov: 505,30 m², znaša:

1.100.000,00 EUR

(z besedo: en milijon sto tisoč evrov 00/100)

Znesek celotne odškodnine predstavlja: gradbeno vrednost objektov v znesku: 150.000,00 EUR, vrednost celotnega zemljišča v znesku: 350.000,00 EUR ter ocenjene izgube oz. odškodnine, ki zajemajo izpad dohodka iz naslova izgube najemnine za čas enega leta, postavitev novega – nadomestnega objekta na novi lokaciji, strošek selitve potrebne opreme za opravljanje dejavnosti, strošek izpada dohodka iz naslova izgube poslovanja za čas enega leta, vse skupaj v znesku: 600.000,00 EUR.

Kupec bo nakazal prodajalcu celotno odškodnino za predmetno nepremičnino trideseti (30.) dan od prejema originalne pogodbe, na kateri je overjen podpis prodajalca, na **transakcijski račun št.: SI56 3000 0010 5368 614**, odprt pri (Sberbank), NLB.

Pogodba velja kot račun.

Navedeni znesek zajema vso odškodnino, ki pripada prodajalcu v zvezi s to pogodbo.

Zemljiškoknjižno dovolilo

4. člen

INFOHIT COMPUTERS, Računalniški inženiring, d. o. o., Ljubljana, Matična št.: 5389097000, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini katastrska občina 1740 SPODNJA ŠIŠKA parcela 101/1, vknjiži lastninska pravica v korist in na ime:

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1, Ljubljana
matična številka 5874025000,
do celote.**

Dogovor o stroških

5. člen

Vse stroške, povezane z rušitvijo dela objekta s št. 149, v izmeri, ki je po OPN opredeljena v območju s podrobnejšo namensko rabo BC – športni centri, v območju izgradnje Atletskega centra, kakor tudi izvedbo rušitve, se zaveže prevzeti kupec.

Za preostanek zemljišča s parc. št. 101/1, k. o. Spodnja Šiška, z delom objekta št. 149 in celim objektom s št. 361, ki ostane v posesti in uporabi dosedanjega lastnika in uporabnika, prodajalca po tej pogodbi, še največ za določen čas tri leta od dneva sklenitve te pogodbe, se odmera za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pri kupcu odmeri na novo površino, ki ostane v uporabi kupca po sklenitvi te pogodbe.

Kupec na podlagi prejšnjega odstavka nosi stroške rednega obratovanja objektov z zemljiščem.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se ta pogodba sklene v obliki notarskega zapisa. Strošek priprave notarskega zapisa, se zaveže plačati kupec. Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo se na podlagi te pogodbe zaveže vložiti kupec, ki tudi nosi stroške vpisa v zemljiško knjigo.

6. člen

Kupec prevzame nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, v posest z dnem sklenitve te pogodbe.

7. člen

V skladu z določbami Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06) je promet po tej pogodbi namesto razlastitve oproščen plačila davka.

Protikorupcijska klavzula

8. člen

V primeru, da pri sklenitvi ali pri izvajanju predmetne pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku, zastopniku, posredniku, funkcionarju ali javnemu uslužbencu Mestne občine Ljubljana obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim kupcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku, posredniku, funkcionarju ali javnemu uslužbencu Mestne občine Ljubljana drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku je pogodba nična.

Mestna občina Ljubljana bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričela z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

Končne določbe

9. člen

Kupcu je stanje v naravi poznano in prevzema predmetne nepremičnine takšne, kot so.

Prodajalec jamči kupcu za bremen prosti prenos predmetnih nepremičnin, pri čemer še izrecno zagotavlja, da do predmetnih nepremičnin nihče od tretjih oseb nima in ne bo imel kakršnegakoli stvarnopravnega in obligacijsko pravnega zahtevka.

V primeru, da se kasneje izkaže drugače in se pojavijo terjatve iz dolžniško-upniških razmerij, ki jih je sklenil prodajalec, bremenijo pa predmetne nepremičnine, kupec teh bremen izrecno ne prevzema in jih je dolžan poravnati prodajalec.

10. člen

Skrbnik pogodbe s strani Mestne občine Ljubljana je Milena Ratajc.

11. člen

Pogodbeni stranki ta pogodbo prebrali in se z njeno vsebino v celoti strinjata.

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

12. člen

Morebitne spore, iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporih odločalo pristojno sodišče v Ljubljani.

13. člen

Ta pogodba v obliki notarskega zapisa je pripravljena v petih (5) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec en (1) izvod, kupec pa prejme štiri (4) izvode, vključno z izvodom, namenjenim za zemljiško knjigo, in izvodom, namenjenim pristojnemu davčnemu uradu.

Št. pog.: C7560-22-
Št. dok. DS: 4780-1318/2017-34

Datum:

Datum:

Prodajalec:

Kupec :

INFOHIT COMPUTERS, d. o. o.
direktor
Aleksander Šemrl

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
župan
Zoran Janković

[illegible]