



Številka: 4780-139/2020-3  
Datum: 28. 2. 2020

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 – Prodajne pogodbe za počitniški dom v Poreču, Republika Hrvaška,

**POROČEVALKI:** Simona Remih, sekretarka – vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami  
Mihaela Topolovec Šiker, vodja Referata za upravljanje in ravnanje s poslovnimi prostori MOL

**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 – Prodajne pogodbe za počitniški dom v Poreču, Republika Hrvaška



Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**Priloga:**

– predlog sklepa (s prilogo – osnutkom prodajne pogodbe) z obrazložitvijo

## 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. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na \_\_\_\_seji dne \_\_\_\_\_ 2020 sprejel

### SKLEP

**o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za počitniški dom v Poreču, Republika Hrvaška**

#### 1. člen

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za počitniški dom v Poreču, Republika Hrvaška, ki je kot priloga sestavni del tega sklepa.

Prodajna pogodba bo sklenjena z najuspešnejšim dražiteljem.

Številka: 4780-139/2020-  
Ljubljana, dne \_\_\_\_\_

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

**Obrazložitev**  
**predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za počitniški dom**  
**v Poreču, Republika Hrvaška**

**Pravni temelj**

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za počitniški dom v Poreču, Republika Hrvaška, sta:

– 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, katerega izhodiščna, izklicna ali pogodbena vrednost presega 500.000 eurov;

– 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa pristojnosti mestnega sveta, da sprejema akte Mestne občine Ljubljana.

**Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja**

Izklicna vrednost nepremičnin, ki sta predmet prodajne pogodbe presega 500.000 eurov. Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je vsak pravni posel nad 500.000 eurov, sklenjen brez predhodnega pisnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, ničen.

**Poglavitna rešitev**

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je soglasje mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za počitniški dom v Poreču, Republika Hrvaška.

Najuspešnejši dražitelj oziroma kupec bo znan po izvedeni javni družbi, prav tako tudi končna prodajna vrednost nepremičnine.

**Finančne in druge posledice sprejetja akta**

Realizacija prodaje nepremičnin bo predstavljala prihodek proračuna za leto 2020.

Pripravila:

*mag. Mihaela Topolovec Šiker, vodja referata*

Referat za upravljanje in ravnanje s poslovnimi prostori



*Simona Remih*  
Sekretarka – vodja oddelka



**OSNUTEK**  
**PRODAJNA POGODBA**  
**za počitniški dom v Poreču, Republika Hrvaška**

ki jo dogovorita in skleneta:

**1. MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Janković**

Identifikacijska številka za DDV: SI 67593321

matična številka: 5874025000

OIB: 76260521227

(v nadaljevanju: prodajalec)

in

**2. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_**

Matična številka: \_\_\_\_\_

Identifikacijska številka za DDV: \_\_\_\_\_

(v nadaljevanju: kupec)

**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

**prvič:** da je prodajalec lastnik nepremičnin parc. št. 2750 v zemljiškoknjižnem vložku 1540, k. o. 323748 Poreč, gozd v izmeri 721 m<sup>2</sup> in parc. št. 2751 v zemljiškoknjižnem vložku 1540, k. o. 323748 Poreč, stavba, dvorišče in park v izmeri 3620 m<sup>2</sup>;

**drugič:** da za stavbo/objekt z naslovom Špadiči 15a, Poreč, Republika Hrvaška, ki stoji na parc. št. 2751, k. o. 323748 Poreč, etažna lastnina ni vzpostavljena, so pa glavna stavba/objekti in pomožni objekti označeni z A, B in C s skupno tlorisno površino v izmeri 771 m<sup>2</sup> bili financirani s strani pravnega prednika prodajalca sredi 60-ih let prejšnjega stoletja, kar izhaja iz mapne katastrske kopije in posestnega lista iz leta 1968, prav tako pa se legalnost objektov potrjuje na podlagi Potrdila pristojnega Katastra v Poreču, opr. št. K1: 935-08/20-02/49 z dne 07.02.2020;

**tretjič:** da je prodajalec nesporni pravni naslednik Občine Ljubljana-Šiška, pravnega subjekta, ki je predmetne nepremičnine pridobil od prejšnjega upravičenca Občine Poreč, in sicer na podlagi "Pogodbe o prenosu pravice upravljanja in trajnega koriščenja zemljišča v Materadi pri Poreču" z dne 03.05.1961, kot odplačnega pravnega posla, v katerem je vrednost nepremičnine tedanje oznake parc. št. 1052/2, k. o. 323748 Poreč - v naravi nepozidano stavbno zemljišče v izmeri 3986 m<sup>2</sup> - ki je pripadla prodajalcu, zamenjana za vrednost dela parc. št. 1215, k. o. 323748 Poreč, ki jo je prodajalec odstopil Občini Poreč;

**četrtič:** da je v postopku izvedbe nove katastrske izmere sredi 70-ih let prejšnjega stoletja je bila formirana nova parc. št. 2751, k. o. 323748 Poreč, v današnji obliki in izmeri 3.620 m<sup>2</sup>, v naravi stavba, dvorišče in park, ki je v celotni površini nastala iz prvotne matične parc. št. 1052/2, k. o. 323748 Poreč, v postopku izvedbe nove katastrske izmere sredi 70-ih let prejšnjega stoletja je bila formirana tudi nova parc. št. 2750, k. o. 323748 Poreč, v današnji obliki in izmeri 721 m<sup>2</sup>, ki je nastala iz preostalega dela prvotne matične parc. št. 1052/2, k. o. 323748 Poreč v izmeri 366 m<sup>2</sup> ter iz dela površine v izmeri 355 m<sup>2</sup>, ki je izvzet iz nekdanje nepremičnine z oznako parc. št. 1052/1, k. o. 323748 Poreč (stara katastrska izmera);

**petič:** da je v "B" listu zemljiškoknjižnega vložka 1540, k. o. 323748 Poreč, pod Z-2224/10, zaznamovano vodenje upravnega postopka pred Komisijo za določanje meje pomorskega dobra, Upravni oddelek za

## OSNUTEK

državni razvoj Istarske županije, zaradi določitve meje pomorskega dobra, in sicer na parc. št. 2751, k. o. 323748 Poreč;

**šestič:** da je v odnosu na vknjižbo prodajalca, v "B" listu zemljiškoknjižnega vložka 1540, k. o. 323748 Poreč pod Z-35948/18 zaznamovan ugovor Republike Hrvaške zoper Sklep o vknjižbi opr. št. Z-30804/2018;

**sedmič:** da so predmetne nepremičnine v času prodaje zasedene z najemnikom oziroma uporabnikom, ki ima nepremičnine v upravljanju zaradi izvajanja turističnih nastanitev slovenskih otrok in mladine;

**osmič:** da sta nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe, vključeni v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2020;

**devetič:** da je bil sprejet sklep št. \_\_\_\_\_ o soglasju k osnutku besedila pravnega posla na \_\_\_\_ redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana dne \_\_\_\_\_ in da je bila prodaja predmetne nepremičnine potrjena s sklepom št. \_\_\_\_ na \_\_\_\_\_ seji kolegija župana MOL, z dne \_\_\_\_\_;

**desetič:** da je bila javna prodaja predmetnega nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana objavljena na svetovnem spletu dne \_\_\_\_\_ in da je bila nepremičnina skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) prodana na podlagi izvedene javne dražbe z dne \_\_\_\_\_;

**enajstič:** da je vrednost nepremičnine v višini 2.273.200,00 EUR (z besedo: dva milijona dvesto tri in sedemdeset tisoč dvesto eurov 00/100) določil upravljavec ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem na podlagi Cenitvenega poročila tržne vrednosti nepremičnine z dne 24.02.2020, ki ga je izdelal stalni sodni cenilec gradbene stroke Dražen Šumić, dipl. ing. grad.;

**dvanajstič:** da je bila s strani kupca dne \_\_\_\_\_ plačana varščina v višini \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ eurov 00/100);

**trinajstič:** da je kupec za nepremičnino ponudil znesek \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ eurov 00/100), s čimer je bila dosežena najvišja izklicna cena, zato se nepremičnina proda uspelemu dražitelju;

**štirinajstič:** da je za stavbo z naslovom Špadići 15a, Poreč, ki stoji na parc. št. 2751, k. o. 323748 Poreč izdelana energetska računska izkaznica, energijski kazalniki energetske učinkovitosti so označeni z razredom \_\_\_\_\_;

**petnajstič:** 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 osnovi izvršenega postopka javne dražbe proda kupcu za kupnino v višini \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ eurov 00/100) nepremičnini, navedeni pod prvič v prvem členu te pogodbe, proti plačilu celotne kupnine v višini 2.273.200,00 EUR (z besedo: dva milijona dvesto tri in sedemdeset tisoč dvesto eurov 00/100) kot sledi:

- a. cena za nepremičnino parc. št. 2751, k. o. 323748 Poreč, pri kateri je lastništvo prodajalca, glede na vse razpoložljive podatke in priložene dokaze iz katastrskega kot tudi zemljiškoknjižnega sodišča v Poreču, v celoti nesporno, je določena v višini 2.200.000,00 EUR (z besedo dva milijona dvesto tisoč eurov 00/100);
- b. cena za nepremičnino parc. št. 2750, k. o. 323748 Poreč, je ob upoštevanju opisa pod četrtič v 1. členu te pogodbe, določena v višini 73.200,00 EUR (triinšedemdeset tisoč dvesto eurov 00/100);

## OSNUTEK

Kupec nepremičnini parc. št. 2750 v zemljiškoknjižnem vložku 1540, k. o. 323748 Poreč, gozd v izmeri 721 m<sup>2</sup> in parc. št. 2751 v zemljiškoknjižnem vložku 1540, k. o. 323748 Poreč, stavba, dvorišče in park v izmeri 3620 m<sup>2</sup> kupi in ju sprejme v last.

### 3. člen

Kupec se zaveže plačati kupnino določeno v 2. členu te pogodbe.

V kupnino se všteje varščina za nepremičnino, ki jo je kupec plačal dne \_\_\_\_\_ v višini \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ eurov 00/100), tako da je kupec v okviru celotne kupnine dolžan plačati še znesek v višini \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ eurov 00/100).

Kupec bo deponiral znesek kupnine na namenski račun notarja \_\_\_\_\_ v Poreču, Republika Hrvaška, v roku osem (8) dni od sklenitve pogodbe.

Takoj po prejemu celotnega preostanka kupnine s strani kupca bo imenovani notar \_\_\_\_\_ pristojnemu zemljiškoknjižnemu oddelku Sodišča v Poreču, Republika Hrvaška osebno poslal elektronski predlog za vknjižbo lastninske pravice na predmetnih nepremičninah v korist in na ime kupca, ter bo potem, ko se osebno prepriča, da je za namen takšne vknjižbe zaznamovana aktivna plomba v zemljiškoknjižnem vložku 1540, k. o. 323748 Poreč, s prvim vrstnim redom, takoj izplačal polni znesek prejete kupnine v korist računa prodajalca, na podračun enotnega zakladniškega računa MOL, odprtega pri Banki Slovenije: SI56 0126 1010 0000 114, izvrševanje proračuna, SWIFT: BSLI2X z obvezno navedbo namena plačila kupnine po prodajni pogodbi št. \_\_\_\_\_. Pogodba velja kot račun.

### 4. člen

Pravočasno plačilo kupnine je bistvena sestavina te pogodbe. Če kupec ne plača kupnine v roku, določenem v 3. 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 nepremičnin (glede vpisanih bremen) 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.

Glede na dejstvo, da za objekte na naslovu Špadiči 15a, Poreč, Republika Hrvaška ni vzpostavljena etažna lastnina, prodajalec odškodninsko ne odgovarja za morebitno razliko oziroma drugače ugotovljeno površino objektov, ki so predmet te prodaje in se bo morebiti kadarkoli kasneje ugotavljala. Poleg navedenega pa kupec izrecno izjavlja, da je seznanjen z dejstvom, da je lastništvo dela nepremičnin na parc. št. 2750, k. o. 323748 Poreč sporno ter da kupec sam prevzema vsa tveganja v zvezi s pravnimi postopki, ki bi lahko bili sproženi v zvezi z dokazovanjem odplačnosti pridobitve v smislu 2. člena Pogodbe med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško o ureditvi premoženjskopравnih razmerij (NN MU 15/99 in Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 31/99) med tem, ko je za preostalih 355 m<sup>2</sup> prodajalec na kupca s prenosom lastninske pravice prenesel vsa upravičenja za vstop v obligacijsko pravna pogajanja glede preostalih 355 m<sup>2</sup> parc. št. 2750, k. o. 323748 Poreč, kot premoženje, ki je bilo predhodno v lasti Občine Poreč. Skladno z navedenimi ostalimi dejstvi v 1. členu te pogodbe se kupec izrecno odpoveduje vsem zahtevkom iz naslova stvarnih in pravnih napak, odškodninskim in drugim zahtevkom zoper prodajalca.

## OSNUTEK

### 6. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na predmetnih nepremičninah ni sestavni del te pogodbe in bo izdano posebej po prejemu plačila celotne kupnine.

### 7. člen

Primopredaja nepremičnine se izvrši po plačilu celotne kupnine oz. najkasneje do \_\_\_\_\_.

V primeru neizročitve nepremičnin v posest v roku iz prejšnjega odstavka, ima kupec pravico prevzeti predmetni nepremičnini v posest ne glede na to, ali sta mu formalno fizično izročeni s strani prodajalca, saj se bo po poteku rokov smatralo, da je posest prevzeta skladno z načelom "izročitev na dolgo roko" (*traditio longa manu*).

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bosta ob primopredaji oz. ob prevzemu nepremičnin popisali stanje števecv in sestavili primopredajni zapisnik, v katerem bo ugotovljeno stanje predmetnih nepremičnin.

Kupec se ob sodelovanju prodajalca nemudoma po izročitvi nepremičnin zaveže urediti prepis elektrike, ogrevanja, vode, snage, plina in vseh ostalih javnih storitev na svoje ime.

Istočasno z izročitvijo predmetnih nepremičnin se prodajalec zaveže izročiti kupcu tudi ključne objekta ter ostalo dokumentacijo, ki se nanaša na predmetno nepremičnino.

Kupec prevzema vse pravice in obveznosti lastnika nepremičnin po izročitvi nepremičnin v posest. Prodajalec izjavlja in jamči, da ima poravnane vse davčne in druge javnopravne obveznosti in da bo poravnal vse stroške (redne in izredne) v zvezi s predmetnima nepremičninama, ki odpadejo nanj do izročitve nepremičnin v posest.

### 8. člen

Kupec plača 3% davek na promet nepremičnin na območju Republike Hrvaške.

Kupec plača tudi vse stroške notarja \_\_\_\_\_ v Poreču, Republika Hrvaška, vezane na vložitev zemljiškoknjižnega predloga za vpis lastninske pravice ter stroške prevoda pogodbe v hrvaški jezik.

### 9. člen

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

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

### 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.

## OSNUTEK

### 11. člen

Vse morebitne spore iz te pogodbe, ki bi nastali med pogodbenima strankama, bosta stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spore reševalo pristojno sodišče na območju katerega ležita nepremičnini (forum rei sitae), ob uporabi hrvaškega prava kot merodajnega.

### 12. člen

Pogodbo je sestavil odv. Slaviša Perović, Frankopanska 2a, Zagreb, Republika Hrvaška na podlagi pooblastila MOL, št. 4780-139/2020-1 z dne 12.02.2020.

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

- na strani prodajalca Mihaela Topolovec Šiker, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, ki je skrbnica te pogodbe,
- na strani kupca \_\_\_\_\_.

### 13. člen

Pogodba je sklenjena v 6 (šestih) izvodih, pri čemer prejme vsaka stranka po 3 izvide pogodbe.

Pogodba št.: C7560-20-710 \_\_\_\_\_.  
Št. dok DS.: 4780-139/2020

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Mestna občina Ljubljana  
Župan  
Zoran Janković