



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 4780-1032/2022-30

Datum: 29. 2. 2024

**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 Menjalne pogodbe za nepremičnine s parc. št. 888/25, parc. št. 888/29, parc. št. 888/32, parc. št. 890/50, parc. št. 890/52, parc. št. 890/53, parc. št. 890/55 in parc. št. 890/56, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje

POROČEVALCA: Simona Remih, sekretarka – vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Aleš Weber – višji svetovalec

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 – Menjalne pogodbe za nepremičnine s parc. št. 888/25, parc. št. 888/29, parc. št. 888/32, parc. št. 890/50, parc. št. 890/52, parc. št. 890/53, parc. št. 890/55 in parc. št. 890/56, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, ki je kot priloga sestavni del Menjalne pogodbe.

Župan
Mestna občina Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloga:

- predlog sklepa z obrazložitvijo,
- osnutek Menjalne 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, 79/18 in 78/23 - ZORR) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ___ seji dne ____ 2023 sprejel

SKLEP

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla - Menjalne pogodbe za nepremičnine s parc. št. 888/25, parc. št. 888/29, parc. št. 888/32, parc. št. 890/50, parc. št. 890/52, parc. št. 890/53, parc. št. 890/55 in parc. št. 890/56, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje

Mestni svet Mestne občine Ljubljana, soglašá z osnutkom besedila pravnega posla – Menjalne pogodbe za nepremičnine s parc. št. 888/25, parc. št. 888/29, parc. št. 888/32, parc. št. 890/50, parc. št. 890/52, parc. št. 890/53, parc. št. 890/55 in parc. št. 890/56, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, ki bo sklenjena s podjetjem BL NALOŽBE d.o.o.

Številka: 4780-1032/2022-

Ljubljana, dne

Župan
Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla - Menjalne pogodbe za nepremičnine s parc. št. 888/25, parc. št. 888/29, parc. št. 888/32, parc. št. 890/50, parc. št. 890/52, parc. št. 890/53, parc. št. 890/55 in parc. št. 890/56, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje

Pravni temelj

Pravni podlagi za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – Menjalne pogodbe za nepremičnine s parc. št. 888/25, parc. št. 888/29, parc. št. 888/32, parc. št. 890/50, parc. št. 890/52, parc. št. 890/53, parc. št. 890/55 in parc. št. 890/56, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje sta:

- peti odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR), 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.

Nepremičnine so vključene v Letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana, za leto 2024.

Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

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.

Ocena stanja in poglobitve rešitve

Poglobitvena rešitev predlaganega sklepa je soglasje Mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla – Menjalne pogodbe za nepremičnine s parc. št. 888/25, parc. št. 888/29, parc. št. 888/32, parc. št. 890/50, parc. št. 890/52, parc. št. 890/53, parc. št. 890/55 in parc. št. 890/56, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, ki ga je potrebno pridobiti pred sklenitvijo pravnega posla.

Ocena finančnih posledic sprejetja akta

Realizacija menjave bo Mestni občini Ljubljana omogočila pridobitev potrebnih zemljišč s parc. št. 888/25, parc. št. 888/29, parc. št. 890/50, parc. št. 890/52, parc. št. 890/53 in parc. št. 890/56, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, v lasti BL NALOŽBE, d. o. o., Tbilisijska ulica 140, 1000 Ljubljana, za začetek uresničevanja projekta izgradnje nove gasilske brigade ob Barjanski cesti. Menjava bo evidentirana v proračunu MOL kot prihodek in odhodek po bruto principu.

Pripravil:

Aleš Weber
Višji svetovalec I

Miha Šipek, vodja odseka
po pooblastilu

Simona Remih
Sekretarka – vodja oddelka

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa
župan Zoran Janković
matična št.: 5874025000
davčna številka: SI 67593321
(v nadaljevanju: **prvo pogodbeno stranka**)

ter

BL NALOŽBE d.o.o., Tbilisijska ulica 140, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa
direktor Leo Oblak
matična št.: 9163077000
davčna številka: SI 98650904
(v nadaljevanju: **drugo pogodbeno stranka**)

dogovorita in skleneta naslednjo

MENJALNO POGODBO

Uvodne ugotovitve

1.člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da so predmet te menjalne pogodbe nepozidana stavbna zemljišča s: parc. št. 890/56, v izmeri 1.021 m², parc. št. 890/50, v izmeri 4.486 m², parc. št. 888/25, v izmeri 1.953 m², parc. št. 888/29, v izmeri 355 m², parc. št. 890/52, v izmeri 196 m² in parc. št. 890/53, v izmeri 32 m², vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje v skupni izmeri 8.043 m², v lasti drugo pogodbene stranke do celote in nepozidani stavbni zemljišči s parc. št. 890/55, v izmeri 5.817 m² in parc. št. 888/32, v izmeri 671 m², obe k.o. 1722 Trnovsko predmestje v skupni izmeri 6.488 m², v lasti prvo pogodbene stranke do celote;
- da se predmetna zemljišča nahajajo v območju za katerega je bil sprejet Odlok 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 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22), in sicer zemljišča s parc. št. 890/56, parc. št. 888/29, parc. št. 890/55 in parc. št. 888/32, vsa k. o. 1722 Trnovsko predmestje, v enoti urejanja prostora TR-432, s podrobnejšo namensko rabo prostora CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti, zemljišče s parc. št. 890/50, k. o. 1722 Trnovsko predmestje, v enoti urejanja prostora TR-343, s podrobnejšo namensko rabo prostora POg – Površine za mirujoči promet, zemljišče s parc. št. 888/25, k. o. 1722 Trnovsko predmestje, v pretežnem delu (1.305 m²) v enoti urejanja prostora TR-343, s podrobnejšo namensko rabo prostora POg – Površine za mirujoči promet in delno (648 m²) v enotah urejanja prostora TR-416 in TR-517, s podrobnejšo namensko rabo prostora PC – Površine pomembnejših cest, zemljišči s parc. št. 890/52 in s parc. št. 890/53, obe k. o. 1722 Trnovsko predmestje, v enoti urejanja prostora TR-416, s podrobnejšo namensko rabo prostora PC – Površine pomembnejših cest;
- da prvo pogodbeno stranka, zemljišča v lasti drugo pogodbene stranke, potrebuje za uresničitev projekta izgradnje nove Gasilske brigade;
- da prvo pogodbeno stranka, lastnik zemljišč s parc. št. 890/55, v izmeri 5.817 m² in parc. št. 888/32, v izmeri 671 m², obe k.o. 1722 Trnovsko predmestje v skupni izmeri 6.488 m², ne potrebuje za uresničitev lastnih projektov in jih zato prenese v last drugo pogodbeni stranki, kot menjavo za zemljišča s parc. št. 890/56, v izmeri 1.021 m², parc. št. 890/50, v izmeri 4.486 m², parc. št. 888/25, v izmeri 1.953 m², parc. št. 888/29, v izmeri 355 m², parc. št. 890/52, v izmeri 196 m² in parc. št. 890/53, v izmeri 32 m², vsa k.o. 1722 Trnovsko predmestje, v skupni izmeri 8.043 m²;
- da je prvo pogodbeno stranka za zemljišči s parc. št. 890/55 in parc. št. 888/32, k. o. 1722 Trnovsko predmestje, naročila cenitveno poročilo, ki ga je dne 30. 3. 2023, pod št. 20/2023, izdelala cenilka

stvarnega premoženja-nepremičnine, Sinja Bandelj, dipl. inž. geod. in znaša cena predmetnih zemljišč 286,00 EUR/m²;

– da je cena predmetnih zemljišč določena na podlagi namenske rabe zemljišč in znaša za zemljišča z namensko rabo CU 286,00 EUR/m², za zemljišča z namensko rabo POg 234,12 EUR/m² in za zemljišča z namensko rabo PC 30,00 EUR/m²;

– da sta se pogodbeni stranki dogovorili, da bosta predmetna zemljišča zamenjali tako, da bo druga pogodbeni stranka razliko v vrednosti zamenjanih zemljišč, doplačala v korist prvo pogodbene stranke;

– da so predmetna zemljišča, ki so predmet te menjalne pogodbe, vključena v načrt pridobivanja in razpolaganja prvo pogodbene stranke, z nepremičnim premoženjem za leto 2024;

– da je prvo pogodbeni stranka, pridobila predhodno soglasje Mestnega sveta, št.: _____, z dne _____, k sklenitvi predmetnega pravnega posla, v skladu s petim odstavkom. 29. člena ZSPDLSL-1.

Predmet pogodbe in plačila

2. člen

Drugo pogodbeni stranka proda in prenese, prvo pogodbeni stranka pa kupi in prevzame v svojo last in posest zemljišča s parc. št. 890/56, v izmeri 1.021 m², parc. št. 890/50, v izmeri 4.486 m², parc. št. 888/25, v izmeri 1.953 m², parc. št. 888/29, v izmeri 355 m², parc. št. 890/52, v izmeri 196 m² in parc. št. 890/53, v izmeri 32 m², vsa k.o. 1722 Trnovsko predmestje v skupni izmeri 8.043 m² do celote, z dnem podpisa te pogodbe ter od tega dne dalje prevzame vsa komunalna, davčna in druga javna bremena, ki bremenijo predmetna zemljišča. Vrednost navedenih zemljišč, ki jih pridobi na podlagi te menjalne pogodbe prvo pogodbeni stranka znaša skupaj 1.775.604,92 EUR.

Prvo pogodbeni stranka proda in prenese, drugo pogodbeni stranka pa kupi in prevzame v svojo last in posest zemljišči s parc. št. 890/55, v izmeri 5.817 m² in parc. št. 888/32, v izmeri 671 m², obe k.o. 1722 Trnovsko predmestje v skupni izmeri 6.488 m², do celote, z dnem podpisa te pogodbe ter od tega dne dalje prevzame vsa komunalna, davčna in druga javna bremena, ki bremenijo predmetna zemljišča. Vrednost navedenih zemljišč, ki jih pridobi na podlagi te menjalne pogodbe drugo pogodbeni stranka, skupaj po cenitvenem poročilu iz šeste alineje prvega člena te pogodbe, znaša 1.855.568,00 EUR.

Obe stranki bosta izstavili račun z rokom plačila 8 dni od dneva sklenitve pogodbe, pri čemer bo znesek računa drugo pogodbene stranke znašal **1.775.604,92 EUR in pripadajoči 22% DDV v znesku 390.633,08 EUR**, znesek računa prvo pogodbene stranke pa bo znašal **1.855.568,00 EUR in pripadajoči 22% DDV v znesku 408.224,96 EUR**, pri čemer se računa pobotata, drugo pogodbeni stranka pa je dolžna plačati razliko v znesku **79.963,08 EUR in pripadajoči 22% DDV v znesku 17.591,88 EUR prvo pogodbeni stranki**, na podračun EZR MOL, št. SI56 0126 1010 0000 114 izvrševanje proračuna odprtega pri Banki Slovenije istega dne kot je izveden pobot. V namenu plačila mora drugo pogodbeni stranka obvezno navesti številko pogodbe »C7560-24-_____«.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je plačilo razlike v vrednosti zamenjanih zemljišč skupaj s pripadajočim 22% DDV v enkratnem znesku v zgoraj navedenem roku, bistvena sestavina te pogodbe, kar pomeni, da je v primeru, da drugo pogodbeni stranka zamudi s plačilom, ta pogodba razdrta po samem zakonu.

Zemljiškoknjižno dovolilo

3. člen

BL NALOŽBE d.o.o., Tbilisijska ulica 140, 1000 Ljubljana, matična št.: 9163077000, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah ID znak: **parcела 1722 888/25**, ID znak: **parcела 1722 888/29**, ID znak: **parcела 1722 890/50**, ID znak: **parcела 1722 890/52**, ID znak: **parcела 1722 890/53** in ID znak: **parcела 1722 890/56**, izvede v k n j i ž b a lastninske pravice v korist in na ime:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
matična številka 5874025000

do celote (1/1).

4. člen

Zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo po tej pogodbi na nepremičninah **s parc. št. 890/55 in s parc. št. 888/32, obe k. o. 1722 Trnovsko predmestje**, bo prvo pogodbeno stranka, na podlagi drugega odstavka 48. člena ZSPDSLS-1, izročila drugo pogodbeni stranki po prejemu celotnega plačila razlike v vrednosti zemljišč, ki so predmet menjave in plačilu davka na dodano vrednost, ki ju je dolžna plačati v skladu s tretjim odstavkom 2. člena te pogodbe.

5. člen

V skladu z določbami Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZdavPR – B in 122/23), se pri prometu z nezazidanimi stavbnimi zemljišči obračuna 22% DDV.

Vsaka stranka nosi svoje stroške overitve podpisa na tej pogodbi za svoja zemljišča.

Zemljiškoknjžni predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo za vsa zemljišča, ki so predmet te menjalne pogodbe, se zaveže vložiti prvo pogodbeno stranka na svoje stroške.

6. člen

Drugo pogodbeno stranka jamči prvo pogodbeni stranki bremen prost prenos zemljišč ID znak: **parcela 1722 890/56, ID znak: parcela 1722 890/50, ID znak: parcela 1722 888/25, ID znak: parcela 1722 888/29, ID znak: parcela 1722 890/52 in ID znak: parcela 1722 890/53**, pri čemer še izrecno zagotavlja, da do predmetnih zemljišč 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 sklenila drugo pogodbeno stranka in bremenijo predmetna zemljišča, prvo pogodbeno stranka teh bremen izrecno ne prevzema in jih je dolžna poravnati drugo pogodbeno stranka.

Prvo pogodbeno stranka jamči drugo pogodbeni stranki bremen prost prenos zemljišč ID znak: **parcela 1722 890/55 in ID znak: parcela 1722 888/32**, pri čemer še izrecno zagotavlja, da do predmetnih zemljišč 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 sklenila prvo pogodbeno stranka in bremenijo predmetni zemljišči, drugo pogodbeno stranka teh bremen izrecno ne prevzema in jih je dolžna poravnati prvo pogodbeno stranka.

Protikorupcijska klavzula

7. 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.

Prvo pogodbeno stranka 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 te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

Končne določbe

8. člen

Skrbnik te pogodbe s strani prvo pogodbene stranke, Mestne občine Ljubljana, je Aleš Weber.

9. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da so jima znana določila te pogodbe, da razumeta njihov pomen in da so odraz njune prave volje.

10. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in pridobi veljavnost po overitvi podpisa obeh pogodbenih strank pri notarju.

11. 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.

12. člen

Pogodba je sestavljena v petih (5) enakih izvodih, od katerih prejme drugo pogodbeno stranka en (1) izvod, prvo pogodbeno stranka pa štiri (4) izvode, od katerih je en (1) izvod namenjen za izvedbo vpisa v zemljiško knjigo ter en (1) izvod za potrebe pristojnega davčnega urada.

Ljubljana dne:

Ljubljana dne:

Št. pogodbe: C7560-23-_____
Št. dok. DS: 4780-1032/2022-29

Drugo pogodbeno stranka:

BL NALOŽBE d.o.o.
direktor
Leo Oblak

Prvo pogodbeno stranka:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
župan
Zoran Janković

