



Mestna občina  
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

**Številka: 4780-1276/2019-7**

**Datum: 13.10.2023**

**Mestna občina Ljubljana**  
**Mestni svet**

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

**PRIPRAVILA:** **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 nepremičnino - prostori v stavbi na naslovu Rimska cesta 3, v Ljubljani, ki stoji na parceli št. 306, k. o. 1721 – Gradišče I**

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

**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 nepremičnino - prostori v stavbi na naslovu Rimska cesta 3, v Ljubljani, ki stoji na parceli št. 306, k. o. 1721 – Gradišče I**

**Župan**  
**Mestne občine Ljubljana**  
*Zoran Janković*

Priloge:

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

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, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) 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 .....sprejel

### SKLEP

**o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za nepremičnino - prostori v stavbi na naslovu Rimska cesta 3, v Ljubljani, ki stoji na parceli št. 306, k. o. 1721 – Gradišče I**

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – **prodajne pogodbe za nepremičnino - prostori v stavbi na naslovu Rimska cesta 3, v Ljubljani, ki stoji na parceli št. 306, k. o. 1721 – Gradišče I**, ki bo sklenjena na podlagi metode neposredne pogodbe.

Številka: 4780-1276/2019

Ljubljana, dne \_\_\_\_\_

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

## OBRAZLOŽITEV

**predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za nepremičnino - prostori v stavbi na naslovu Rimska cesta 3, v Ljubljani, ki stoji na parceli št. 306, k. o. 1721 – Gradišče I**

### Pravni temelj

Pravni podlagi za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za nepremičnino – prostori na naslovu Rimska cesta 3, Ljubljana, ki stoji na parceli št. 306, k.o. 1721 – Gradišče I.

- peti odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZSPDSLS - 1), 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 katerih je akt potreben

Mestna občina Ljubljana predmetne nepremičnine ne potrebuje za izvajanje nalog lokalne samouprave.

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

Poglobitva rešitev predlaganega sklepa je soglasje Mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za nepremičnino – prostori v stavbi na naslovu Rimska cesta 3, v Ljubljani, ki stoji na parceli št. 306, k. o. 1721 – Gradišče I, ki ga je potrebno pridobiti pred sklenitvijo pravnega posla. Postopek prodaje bo potekal po metodi sklenitve neposredne pogodbe, saj je interes za nakup podala oseba javnega prava. Mestna občina Ljubljana predmetne nepremičnine ne potrebuje za izvajanje nalog lokalne samouprave.

### Finančne in druge posledice sprejetja akta

Realizacija predmetne prodaje, bo predstavljala prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana za leto 2023. Vse stroške pravnega posla nosi kupec (strošek sestave notarskega zapisa prodajne pogodbe, strošek notarskega zapisnika o deponiranju odpravkov namenjenih kupcu, davek na promet nepremičnin ter strošek overitve zemljiškoknjižnega dovolila).

Vrednost nepremičnine na naslovu Rimska cesta 3 v Ljubljani v lasti Mestne občine Ljubljana, ki je predmet prodaje, znaša **553.000,00 eurov** in ne vključuje pripadajočih davščin.

Pripravila:

*Miha Kastelic*

Višji svetovalec I

*Mihaela Topolovec Šiker*

Vodja Odseka za ravnanje s poslovnimi prostori

*Simona Remih*

Sekretarka – vodja oddelka

**OSNUTEK**  
**PRODAJNA POGODBA**  
**za prostore v stavbi na naslovu Rimska cesta 3, Ljubljana**

ki jo dogovorita in skleneta:

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

Zoran Jankovič

Identifikacijska številka za DDV: SI 67593321

matična številka: 5874025000

(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 prostorov v kleti stavbe, pritličju, 1. nadstropju in podstrehi/mansardi stavbe, v skupni površini 431,90 m<sup>2</sup>, ki se nahajajo v stavbi na naslovu Rimska cesta 3, Ljubljana in garaže v površini 46,27 m<sup>2</sup>, na dvorišču ob predmetni stavbi, vse na parc. št. 306 k. o. 1721 Gradišče I (v nadaljevanju: nepremičnina);

**drugič:** da je predmet te pogodbe, prodaja solastniškega deleža prodajalca, do 24/30 od celote, nepremičnine, navedene v točki prvič, tega člena predmetne pogodbe

**tretjič:** da za stavbo z naslovom Rimska cesta 3, Ljubljana etažna lastnina še ni vzpostavljena, prav tako stavba ni vpisana v kataster stavb, zato bo vpis lastninske pravice po tej pogodbi, mogoč na parc. št. 306, k.o. 1721 Gradišče I, katere je prodajalec solastnik v deležu 24/30 od celote;

**četrtič:** da so prostori v pritličju, 1. nadstropju in podstrehi/mansardi stavbe, prosti oseb in stvari, prostori v kleti in garaža na dvorišču, pa v času prodaje niso v posesti prodajalca, saj je med prodajalcem in preostalimi zemljiškopravnimi solastniki sporno, čigav solastniški delež v naravi obsega te prostore in garažo s strani prodajalca zato je v zvezi s tem bil podan predlog za vzpostavitev etažne lastnine po ZVetL;

**petič:** da je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2023;

**šestič:** 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 \_\_\_\_\_;

**sedmič:** da je bila prodaja predmetnega nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana, javno 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, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS - 1), prodana na podlagi metode neposredne pogodbe;

**osmič:** da je vrednost nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, v višini 553.000,00 EUR (z besedo: petstotriinpetdesettisoč evrov 00/100), določil upravljavec, na podlagi pridobljenega Cenitvenega poročila

## OSNUTEK

o ocenjeni vrednosti nepremičninskih pravic z dne 5. 7. 2023, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin HT Plus, nepremičnine in telekomunikacije, d.o.o.;

**devetič:** da se predmetna prodaja vrši skladno s 52. členom ZSPDSLS - 1;

**desetič:** da je kupec za nepremičnino ponudil znesek \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ evrov 00/100), s čimer je bila dosežena najvišja ponudbena cena, zato se nepremičnina proda njemu kot najugodnejšemu ponudniku;

**enajstič:** da je za stavbo Rimska cesta 3 izdelana energetska računska izkaznica, energijski kazalniki energetske učinkovitosti so označeni z razredom E (105-150 kWh/m<sup>2</sup>a);

**dvanajstič:** da je predmet prodajne pogodbe solastniški delež prodajalca na stavbi, ki stoji na parceli 306 k.o. 1721 Gradišče I, na katerem imajo ostali zemljiškoknjižni solastniki, zakonito predkupno pravico;

**trinajstič:** 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 za sklenitev neposredne pogodbe, proda kupcu za kupnino v višini \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ evrov 00/100) nepremičnino, navedeno pod prvič v prvem členu te pogodbe, proti plačilu celotne kupnine, ki je opredeljena v tretjem členu te pogodbe.

Kupec nepremičnino- prostore, ki se nahajajo v nerazdeljeni stavbi na parc. št. 306 k.o. 1721 Gradišče I, na naslovu Rimska cesta 3 v Ljubljani, v solastniškem deležu 24/30, ki v naravi predstavljajo prostore v kleti stavbe, pritličju, nadstropju in podstrehi stavbe v skupni površini 431,90 m<sup>2</sup> ter garažo na dvorišču v površini 46,27 m<sup>2</sup>, kupi in jo sprejme v last.

Kupec prevzema vse pravice in obveznosti lastnika nepremičnine po plačilu celotne kupnine.

Prodajalec izjavlja in jamči kupcu, da ima poravnane vse davčne in druge javnopravne obveznosti in da bo poravnal vse stroške (redne in izredne) v zvezi s predmetno nepremičnino, ki odpadejo nanj do sklenitve predmetne prodajne pogodbe.

### 3. člen

Kupec se zaveže plačati kupnino v višini \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ evrov 00/100) v roku 8 (osem) dni od sklenitve prodajne pogodbe na podračun enotnega zakladniškega računa MOL SI56 0126 1010 0000 114 odprtega pri Banki Slovenije, izvrševanje proračuna, z obvezno navedbo namena plačila kupnine po prodajni pogodbi št. \_\_\_\_\_. Pogodba velja kot račun.

### 4. člen

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

## OSNUTEK

### 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.

Glede na dejstvo, da za stavbo na naslovu Rimska cesta 3, Ljubljana, še ni vzpostavljena etažna lastnina in da stavba ni vpisana v kataster stavb, prodajalec odškodninsko ne odgovarja za morebitno razliko oziroma drugače ugotovljeno površino prostorov, ki so predmet te prodaje in se bo kadarkoli kasneje ugotavljala zaradi vpisa stavbe v kataster stavb. Poleg navedenega pa kupec izrecno izjavlja, da je seznanjen z dejstvom, da je lastništvo kletnih prostorov in garaže med prodajalcem in preostalimi zemljiškoknjižnimi solastniki sporno, saj solastniki trdijo, da pripadajo njihovem solastniškemu deležu, ter kupec sam prevzema vsa tveganja v zvezi z delitvijo solastnine in se odpoveduje vsem zahtevkom iz naslova stvarnih in pravnih napak, odškodninskim in drugim zahtevkom zoper prodajalca.

Zemljiškoknjižno dovolilo

### 6. člen

Skladno z 48. členom ZSPDSLS – 1, zemljiškoknjižno dovolilo ni sestavni del te pogodbe. Prodajalec se zaveže izročiti kupcu zemljiško dovolilo sposobno za vpis lastninske pravice v korist kupca, v roku 8 (osem) dni šteto od dneva plačila celotne kupnine za predmetno nepremičnino.

### 7. člen

Primopredaja nepremičnine se izvrši po plačilu celotne kupnine oz. najkasneje v 8-ih dneh od prejema plačila.

Pogodbene stranki sta sporazumni, da bosta ob primopredaji oz. ob prevzemu nepremičnine popisali stanje števecv in sestavili primopredajni zapisnik, v katerem bo ugotovljeno stanje predmetne nepremičnine.

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

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

### 8. člen

Pogodbene stranki soglašata, da se pogodba veljavno sklene v obliki notarskega zapisa. Zaradi zavarovanja pravočasnega plačila kupnine, se odpravki notarskega zapisa prodajne pogodbe, do katerih je upravičen kupec, deponirajo pri notarju do plačila celotne kupnine in plačila davka na promet nepremičnin. Na podlagi izvirnika bančnega potrdila, da je kupnina prodajalcu plačana v celoti in izvirnika bančnega potrdila, da je davek na promet nepremičnin poravnal FURS-u, je notar dolžan izročiti kupcu navedene odpravke notarskega zapisa prodajne pogodbe.

### 9. člen

Kupec plača stroške sestave notarskega zapisa prodajne pogodbe, stroške notarskega zapisnika o deponiranju odpravkov namenjenih kupcu, davek na promet nepremičnin ter strošek overitve zemljiškoknjižnega dovolila.

Kupec se zavezuje, da bo potrdilo o plačilu davka na promet nepremičnin posredoval prodajalcu - Mestna občina Ljubljana, Oddelek za finance in računovodstvo na elektronski naslov: [ofr.or@ljubljan.si](mailto:ofr.or@ljubljan.si) in v zadevi obvezno navedel številke pogodbe C7560-23-710\_\_\_\_\_.

## OSNUTEK

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

### 10. člen

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

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in pravno veljavna po izdaji prvega odpravka original pogodbe, sklenjene v obliki notarskega zapisa.

Protikorupcijska klavzula

### 11. 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.

Končne določbe

### 12. 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 v Ljubljani.

### 13. člen

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

- na strani prodajalca \_\_\_\_\_, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani kupca \_\_\_\_\_.

### 14. člen

Pogodba je sklenjena v t (sedam) izvodih. Stranki prejmeta vsaka po dva izvoda, dva izvoda pristojna finančna uprava, en izvod pa je za zemljiško knjigo.

Pogodba št.: C7560-23-710 \_\_\_\_\_.

Št. dok DS.: 4780-1276/2019-

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Mestna občina Ljubljana**

**Župan**

**Zoran Jankovič**