



Številka: 4780-1006/2021-9
Datum: 23. 8. 2021

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 – kupoprodajne pogodbe za nezazidana stavbna zemljišča s parc. št. 864/32, parc. št. 864/38 in parc. št. 885/1, k. o. 1722 Trnovsko predmestje.

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 – kupoprodajne pogodbe za nezazidana stavbna zemljišča s parc. št. 864/32, parc. št. 864/38 in parc. št. 885/1, vse k. o. 1722 Trnovsko predmestje.



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 ____ . seji dne _____ sprejel

SKLEP

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – kupoprodajne pogodbe za nezazidana stavbna zemljišča s parc. št. 864/32, parc. št. 864/38 in parc. št. 885/1, vse k. o. 1722 Trnovsko predmestje

1. člen

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – kupoprodajne pogodbe za nezazidana stavbna zemljišča s parc. št. 864/32 k. o. 1722 Trnovsko predmestje (ID znak: parcela 1722 864/32), parc. št. 864/38 k. o. 1722 Trnovsko predmestje (ID znak: parcela 1722 864/38) in parc. št. 885/1 k. o. 1722 Trnovsko predmestje (ID znak: parcela 1722 885/1), ki bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem.

Številka: 4780-1006/2021-

Ljubljana, dne _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković



Obrazložitev
predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – kupoprodajne pogodbe za nezazidana stavbna zemljišča s parc. št. 864/32, parc. št. 864/38 in parc. št. 885/1 vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje

Pravni temelj

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – kupoprodajne pogodbe za nezazidana stavbna zemljišča s parc. št. 864/32, parc. št. 864/38 in parc. št. 885/1, 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 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 katerih 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 – kupoprodajne pogodbe za nezazidana stavbna zemljišča parc. št. 864/32 k. o. 1722 Trnovsko predmestje (ID znak: parcela 1722 864/32), parc. št. 864/38 k. o. 1722 Trnovsko predmestje (ID znak: parcela 1722 864/38) in parc. št. 885/1 k. o. 1722 Trnovsko predmestje (ID znak: parcela 1722 885/1), ki ga je potrebno pridobiti pred objavo javne dražbe. Kupec bo znan po izvedeni javni dražbi, prav tako tudi končna prodajna vrednost nepremičnine.

Finančne in druge posledice sprejetja akta

Realizacija prodaje bo predvidoma predstavljala prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana za leto 2021. Vse stroške pravnega posla nosi kupec.

Pripravila:

Andreja Lavrič

Svetovalka



Damjana Popović Ljubi

Vodja Odseka za razpolaganje z nepremičninami

Po pooblastilu

Milena Ratajc



Simona Remih
Sekretarka - vodja oddelka



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

in

2. _____, kot uspešni dražitelj
Identifikacijska številka za DDV/davčna številka:
Matična številka/EMŠO:
(v nadaljevanju: kupec)

dogovorita in skleneta naslednjo

KUPOPRODAJNO POGODBO

za nepozidana stavbna zemljišča s parc. št. 864/32, parc. št. 864/38 in parc. št. 885/1, vse k. o. 1722 Trnovsko predmestje

1. člen

Pogodbени stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet prodaje zemljišč s parc. št. 864/32 v izmeri 2.091 m², parc. št. 864/38 v izmeri 4.125 m² in parc. št. 885/1 v izmeri 3.027 m², vsa k. o. k. o. 1722 Trnovsko predmestje, po izkazanem zemljiškoknjižnem izpisku v lasti prodajalke do celote (1/1);
- da se na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. l. RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 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 in 42/18) zemljišča, ki so predmet te pogodbe, nahajajo v enoti urejanja prostora CU – območja centralnih dejavnosti;
- da je na zemljiščih, ki so predmet prodaje, vknjižena neprava stvarna služnost v korist in na ime imetnika Telekom Slovenije, d. d.;
- da predmetna zemljišča niso vključena v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana nad 200.000 eurov za leto 2021, zato se ta pravni posel sklepa na podlagi 27. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1);
- da so bila predmetna zemljišča zaradi javnosti in preglednosti postopka skladno z ZSPDSLS-1, prodana na podlagi izvedene javne dražbe, dne _____ 2021;
- da je cenitveno poročilo izdelalo podjetje Constructa d.o.o., red. prof. dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. grad., pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v mesecu juliju 2021;
- da je izklicno vrednost nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, v višini EUR 4.159.350,00 EUR, (z besedo: štiri milijone sto devetpetdeset tisoč tristo petsto eurov in 00/100), upoštevajoč cenitveno poročilo, določila prodajalka s sklepom tedenskega kolegija župana št. ____, _20. seje z dne 24. 8. 2021,

- da je bila s strani kupca dne _____ plačana varščina v višini 10% izklicne vrednosti nepremičnine, t.j. 415.935,00 EUR (z besedo: štiristo petnajst tisoč devetsto petintrideset eurov in 00/100);
- da je kupec za nepremičnino ponudil znesek _____ EUR, s čimer je bila dosežena najvišja ponudbena cena, zato se nepremičnina proda uspešnemu dražitelju;

Predmet

2. člen

Mestna občina Ljubljana proda uspešnemu dražitelju, ki v predmetni pogodbi nastopa kot kupec, kupec pa kupi in prevzame v svojo last in posest ter uporabo nepremičnine s parc. št. 864/32 v izmeri 2.091 m², parc. št. 864/38 v izmeri 4.125 m² in parc. št. 885/1 v izmeri 3.027 m², vse k. o. 1722 Trnovsko predmestje, z dnem plačila celotne kupnine po tej pogodbi ter od tega dne dalje prevzame vsa komunalna, davčna in druga javna bremena, ki bremenijo predmetne nepremičnine ter vse druge pravice in obveznosti.

Nepremičnine so kupljene po načinu »videno-kupljeno«.

Prodajalka izjavlja in jamči, da ima poravnane vse davčne in druge javnopravne obveznosti v zvezi s predmetno nepremičnino.

Kupnina

3. člen

Po izbrani metodi javne dražbe za prodajo nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana je izbrani dražitelj ponudil kupnino v višini: _____ EUR.

V kupnino ni vštet znesek davka na dodano vrednost, DDV, v višini 22% od kupnine, ki znaša:

_____ EUR
(z besedo: _____ evrov in 00/100)

Tako znaša celotna kupnina za zemljišča:

_____ EUR
(z besedo: _____ evrov 00/100).

Od navedenega zneska se odšteje vplačana varščina v višini 415.935,00 EUR tako, da znaša obveznost plačila na dan sklenitve prodajne pogodbe:

_____ EUR
(z besedo: _____ in 00/100)

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo kupec preostanek kupnine in pripadajoči davek na dodano vrednost v skupni višini _____ EUR, poravnal najkasneje v roku osem (8) dni od

sklenitve te kupoprodajne pogodbe in sicer na podračun EZR MOL št. SI56 0126 1010 0000 114 izvrševanje proračuna, namen plačila kupnine po prodajni pogodbi št. C7560-21-_____.

Stranki sta soglasni, da je plačilo kupnine v zgoraj navedenem roku bistvena sestavina te pogodbe, kar pomeni, da je v primeru, da kupec zamudi s plačilom kupnine, ta pogodba razdrta po samem zakonu.

Zemljiškooknjižno dovolilo

4. člen

Zemljiškooknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo po tej pogodbi na nepremičninah parcela 864/32, parc. št. 864/38 in parc. št. 885/1, vse k. o. 1722 Trnovsko premostje, bo prodajalka nepremičnine na podlagi drugega odstavka 48. člena ZSPDSL-1 izročila kupcu po prejemu celotnega plačila kupnine, ki jo je na podlagi 3. člena te pogodbe dolžan plačati in plačilu davka.

5. člen

Pogodbene stranki sta izrecno soglasni, da si v primeru naknadne ugotovitve, da je na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, vgrajena gospodarska javna infrastruktura, prodajalka pridrži pravico brezplačne stvarne služnosti za že zgrajeno in vgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo za čas obratovanja te infrastrukture v korist prodajalke kot služnostnega upravičenca.

Pogodbene stranki sta tudi izrecno soglasni, da kupcu iz naslova stvarne služnosti za že vgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo ne pripada nadomestilo, zato ga za dosedanji obseg za čas trajanja te služnosti ne bo zahteval.

V primeru naknadne ugotovitve, da je na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, vgrajena gospodarska javna infrastruktura, se kupec prodajalcu po predmetni pogodbi zaveže izstaviti listino, ki bo primerna za vpis pravice o stvarni služnosti v zemljiško knjigo.

6. člen

Pogodbene stranki sta sporazumni, da je za veljavnost te pogodbe potrebna njena sklenitev v obliki notarskega zapisa.

7. člen

Pogodbene stranki se dogovorita, da nosi stroške priprave notarskega zapisa in njenega deponiranja pri notarju kupec.

Ta prodajna pogodba se po podpisu obeh pogodbenih strank v obliki notarskega zapisa deponira pri notarju do plačila celotne kupnine. Na podlagi izvirnika bančnega potrdila, da sta kupnina s pripadajočim davkom na dodano vrednost prodajalki plačana v celoti, je notar dolžan izročiti kupcu to prodajno pogodbo in zemljiškooknjižno dovolilo z overjenim podpisom prodajalke za potrebe vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

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

8. člen

Za nično se 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.

9. člen

Skrbnik pogodbe s strani Mestne občine Ljubljana je Andreja Lavrič.

10. člen

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

11. člen

Ta pogodba je v obliki notarskega zapisa sestavljena v petih enakih izvodih, od katerih prejme kupec 1 izvod, prodajalka pa 3 izvode, 1 izvod je za FURS, 1 izvod pa je za namen ureditve zemljiškoknjižnega stanja.

Številka pogodbe : C7560- 21- _____

Št. dok. DS: 4780-1006/2021-10

Ljubljana, dne __. __. ____

Ljubljana, dne __. __. ____

Kupec:

Prodajalka:

Mestna občina Ljubljana
Župan
Zoran Janković

K.O. TRNOVSKO PREDMESTJE

