



Številka: 4780-1315/2021-3

Datum: 10. 06. 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 – prodajne pogodbe za solastniški delež 5051/20000 nepremičnin na naslovu Čopova ulica 7, 9, 9a in 9b v Ljubljani

POROČEVALKI: Simona Remih, sekretarka – vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Damjana Popović Ljubi, podsekretarka – vodja Oddelka za ravnanje 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 – prodajne pogodbe za solastniški delež 5051/20000 nepremičnin na naslovu Čopova ulica 7, 9, 9a in 9b 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 seji dne..... sprejel

SKLEP

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za solastniški delež 5051/20000 nepremičnin na naslovu Čopova ulica 7, 9, 9a in 9b v Ljubljani

1. člen

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za solastniški delež 5051/20000 nepremičnin na naslovu Čopova ulica 7, 9, 9a in 9b v Ljubljani, ki predstavljajo nepremičnine z ID znak parcela 1725 3109/1, parcela 3109/1 (ID 4985878), ID znak parcela 1725 3110, parcela 3110 (ID 2134724), ID znak parcela 1725 3111, parcela 3111 (ID 1127642), ID znak parcela 1725 3112/2, parcela 3112/2 (ID 7000862), ID znak parcela 1725 3113, parcela 3113 (ID 4822247), ID znak parcela 1725 3114, parcela 3114 (ID 4989694), ID znak parcela 1725 3115, parcela 3115 (ID 4654035), vse k.o. 1725 Ajdovščina, na katerih se v naravi nahaja poslovno- stanovanjska stavba z naslovom Čopova 7, 9, 9a in 9b, št. stavbe 450, k.o. 1725 Ajdovščina (stavba ni vpisana v kataster stavb, ni vzpostavljena etažna lastnina), ki bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem.

Številka: 4780-1315/2021-

Ljubljana, dne _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za solastniški delež 5051/20000 nepremičnin na naslovu Čopova ulica 7, 9, 9a in 9b v Ljubljani

Pravni temelj

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za solastniški delež 5051/20000 nepremičnin na naslovu Čopova ulica 7, 9, 9a in 9b v Ljubljani 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 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 pogloblitve rešitve

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je soglasje mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za solastniški delež 5051/20000 nepremičnin na naslovu Čopova ulica 7, 9, 9a in 9b v Ljubljani z ID znak parcela 1725 3109/1, parcela 3109/1 (ID 4985878), ID znak parcela 1725 3110, parcela 3110 (ID 2134724), ID znak parcela 1725 3111, parcela 3111 (ID 1127642), ID znak parcela 1725 3112/2, parcela 3112/2 (ID 7000862), ID znak parcela 1725 3113, parcela 3113 (ID 4822247), ID znak parcela 1725 3114, parcela 3114 (ID 4989694), ID znak parcela 1725 3115 in parcela 3115 (ID 4654035), vse k.o. 1725 Ajdovščina, na katerih se v naravi nahaja poslovno- stanovanjska stavba z naslovom Čopova 7, 9, 9a in 9b, št. stavbe 450, k.o. 1725 Ajdovščina, ki ga je potrebno pridobiti pred objavo javne dražbe. Kupec bo znan po izvedeni javni dražbi, prav tako tudi končna prodajna vrednost nepremičnine. MOL predmetnih nepremičnin ne potrebuje za izvajanje nalog občinskega pomena, zato se solastniški delež MOL na navedenih nepremičninah prodaja.

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

Skupna vrednost solastniškega deleža 5051/20000 nepremičnin na naslovu Čopova ulica 7, 9, 9a in 9b v Ljubljani v lasti Mestne občine Ljubljana, ki je predmet prodaje, znaša **1.980.000,00 eurov** in ne vključuje davščin.

Pripravila:

Marina Anžur

Svetovalec I

Marina.Anzur@ljubljanasi.si, 01/306-11-34



Simona Remih

Sekretarka-vodja oddelka

Po pooblastilu – Mihaela Topolovec Šiker

MAT.

OSNUTEK
PRODAJNA POGODBA
za solastniški delež 5051/20000 nepremičnin na Čopovi ulici 7, 9, 9a in 9b v Ljubljani

ki jo dogovorita in skleneta:

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: 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 solastnik nepremičnin ID znak: parcela 1725 3109/1, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3109/1 (ID 4985878), ID znak: parcela 1725 3110, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3110 (ID 2134724), ID znak: parcela 1725 3111, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3111 (ID 1127642), ID znak: parcela 1725 3112/2, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3112/2 (ID 7000862), ID znak: parcela 1725 3113, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3113 (ID 4822247), ID znak: parcela 1725 3114, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3114 (ID 4989694), in ID znak: parcela 1725 3115, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3115 (ID 4654035), vseh do solastniškega deleža 5051/20000;

drugič: da se na nepremičninah, navedenih pod točko prvič tega člena, v naravi nahaja poslovno-stanovanjska stavba z naslovom Čopova 7, 9, 9a in 9b, št. stavbe 450, ki ni vpisana v kataster stavb in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, notranje dvorišče te stavbe, prehod pod to stavbo, nedokončana nova stavba, ki ni evidentirana v zemljiškem katastru, ni vpisana v register nepremičnin in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, prehod pod to stavbo in zaraščeno nepozidano zemljišče;

tretjič: da solastnina na nepremičninah iz točke prvič tega člena ni razdeljena in se pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. N 411/2008 vodi postopek delitve nepremičnin v solastnini;

četrtič: da ima prodajalec v postopku iz točke tretjič tega člena položaj predlagatelja postopka in je v tem postopku nazadnje v vlogi (odgovoru na poziv sodišča) z dne 29. 10. 2020 uveljavljal upravičen interes, da v naravi pridobi naslednje dele nepremičnin iz točke prvič tega člena: lastninsko pravico na naslednjih posameznih delih stavbe št. 450: št. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 in 11 (kot imajo oznake v izvedenskem mnenju sodnega izvedenca Ferida Dace, izdelanem v tem postopku), solastnino na posebnih skupnih delih te stavbe št. 1, 12 in 21, solastnino na novi stavbi oz. zemljišču pod njo do deleža, ki ustreza površini nadomestnega dela v izmeri 385,15 m², in solastnino na nepozidanem zemljišču kot na skupnem pripadajočem zemljišču v skladu s celotno površino vseh posameznih delov obeh stavb, ki jih je imel prodajalec v lasti pred porušitvijo stavbe Čopova 9;

petič: da se ostali solastniki - udeleženci v postopku iz točke tretjič tega člena niso izrecno izjavili o tem, ali prodajalcu priznavajo upravičen interes za pridobitev v naravi tistih delov nepremičnin, ki so opisani pod točko četrtič tega člena, in da med udeleženci tega postopka trenutno potekajo poskusi sklenitve

OSNUTEK

poravnave o sporazumni razdelitvi nepremičnin v solastnini, vendar prodajalec kupcu ne jamči niti za sklenitev poravnave niti za izid postopka v primeru, da bo nepremičnine v solastnini razdelilo sodišče;

šestič: da je predmet te prodajne pogodbe idealni solastniški delež nepremičnin iz točke prvič tega člena, ki je v solasti prodajalca, ne pa katerikoli deli teh nepremičnin v naravi;

sedmič: da so pri nepremičninah iz točke prvič tega člena v zemljiški knjigi vpisane naslednje plombe, od katerih se nobena ne nanaša na prodajalčev solastniški delež:

- Dn 226532/2020,
- Dn 3075/2021,
- Dn 48399/2021,
- Dn 48684/2021,
- Dn 74112/2021;

osmič: da so nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, vključene v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2021;

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 solastniškega deleža predmetnih nepremičnin 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 so bile nepremičnine skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) prodane na podlagi izvedene javne dražbe z dne _____;

enajstič: da so bili o javni dražbi iz točke devetič tega člena dne _____ obveščeni vsi solastniki nepremičnin, ki imajo zakonito predkupno pravico na deležu prodajalca;

dvanajstič: da je vrednost solastniškega deleža nepremičnin v višini ___ EUR (z besedo: _____ eurov 00/100) določil upravljavec ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem na podlagi Cenitvenega poročila tržne vrednosti nepremičnine z dne _____, ki ga je izdelal _____;

trinajstič: da je bila s strani kupca dne _____ plačana varščina v višini _____ EUR (z besedo: _____ eurov 00/100);

štirinajstič: 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;

ALI

štirinajstič: da je kupec kot zakoniti predkupni upravičenec na javni dražbi izjavil, da uveljavlja predkupno pravico za nakup solastniškega deleža po najvišji doseženi izklicni ceni v znesku _____ EUR (z besedo: _____ eurov 00/100);

petnajstič: da si je kupec nepremičnine, katerih solastniški delež je predmet te pogodbe, ogledal v naravi in v zvezi z njihovim stanjem nima nobenih pripomb in solastniški delež prodajalca kupuje po načelu »videno – kupljeno«.

OSNUTEK

2. člen

Prodajalec na osnovi izvršenega postopka javne dražbe proda kupcu za kupnino v višini _____ EUR (z besedo: _____ eurov 00/100) svoj solastniški delež 5051/20000 nepremičnin, navedenih pod točko prvič v 1. členu te pogodbe. Kupec je dolžan poravnati tudi pripadajoče davščine in stroške po tej pogodbi, ki so določeni v 8. členu te prodajne pogodbe.

V kupnino se všeteje varščina za nepremičnino, ki jo je kupec plačal dne _____ v višini _____ EUR (z besedo: _____ eurov 00/100), tako da znaša obveznost plačila na dan sklenitve te prodajne pogodbe _____ eurov (z besedo: _____ eurov 00/100).

Kupec prodajalčev solastniški delež 5051/20000 nepremičnin iz točke prvič 1. člena te pogodbe kupi in ga sprejme v last.

3. člen

Kupec se zaveže plačati preostanek kupnine določene v 2. členu te pogodbe v višini EUR, v roku 15 (petnajst) dni od sklenitve prodajne pogodbe, na podračun enotnega zakladniškega računa MOL SI56 0126 1010 0000 114 odprtega pri Banki Slovenije, pri čemer je v namenu nakazila obvezno potrebno navesti številko te prodajne pogodbe: Pogodba velja kot račun.

4. člen

Pravočasno plačilo celotne 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 stanjem nepremičnin (glede vpisane solastnine in plomb), z njihovim dejanskim stanjem in da so mu celotne nepremičnine v naravi poznane, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih, in se nepremičnine kot take prenašajo v solast kupca do idealnega solastniškega deleža. Prodajalec ne odgovarja za površino stavb oz. katerihkoli delov stavb, ki se nahajajo na predmetnih nepremičninah.

Kupec s podpisom te pogodbe tudi potrjuje, da je seznanjen s tekom postopka delitve nepremičnin v solastnini, ki se vodi pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. N 411/2008. Kupec soglaša s tem, da bo prodajalec o sklenitvi te pogodbe takoj obvestil sodišče, pred katerim se vodi naveden postopek, in se zavezuje, da bo v postopek sam nemudoma vstopil kot predlagatelj namesto prodajalca, prodajalec pa se bo prenehal udeleževati postopka. Kupec sam prevzema vsa tveganja v zvezi z možnimi izidi tega postopka in izrecno soglaša s tem, da mu prodajalec ne jamči, da bo v postopku prišlo do sklenitve poravnave, niti za kakršenkoli izid postopka v primeru, da do poravnave ne bo prišlo in bo nepremičnine v solastnini razdelilo sodišče. Kupec je seznanjen s tem, da je možno, da bo prišlo do kakršnekoli oblike delitve, pri čemer je seznanjen, da je v primeru fizične delitve možno, da bo v naravi prejel več, manj ali kaj drugega kot to, na čemer prodajalec trenutno uveljavlja upravičen interes v skladu s točko četrtač 1. člena te pogodbe, z ali brez izplačila razlike v vrednosti. Kupec je seznanjen tudi s tem, da v primeru civilne delitve ni znano, kakšna bo prodajna cena, ki jo bo določilo sodišče, in lahko za izplačilo svojega solastniškega deleža prejme več ali manj, kot znaša kupnina po tej pogodbi. Kupec se odpoveduje kakršnimkoli zahtevkom do prodajalca, ne glede na izid navedenega postopka, vključno z zahtevki iz naslova stvarnih ali pravnih napak, zahtevki na ugotovitev ničnosti ali razveljavitev te pogodbe, zmanjšanje ali vrnitev kupnine in na plačilo odškodnine za kakršnokoli morebitno škodo. Kupec s sklenitvijo te pogodbe sam prevzema tveganje obstoja morebitnih stvarnih ali pravnih napak na solastniškem deležu nepremičnin, ki je predmet te pogodbe.

OSNUTEK

6. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na prodajalčevem solastniškem deležu predmetnih nepremičnin ni sestavni del te pogodbe in bo izdano posebej, ko bo kupec plačal celotno kupnino v skladu s 3. členom te pogodbe.

7. člen

Ker je predmet prodaje solastniški delež nepremičnin in nepremičnine v naravi še niso razdeljene, bo prodajalec kupcu v posest izročil samo tiste posamezne dele stavbe št. 450, ki jih ima trenutno v posesti, in sicer: št. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 in 11. Primopredaja navedenih posameznih delov stavbe se izvrši po plačilu celotne kupnine, in sicer najkasneje do _____.

V primeru neizročitve posameznih delov stavbe iz prvega odstavka tega člena v posest v roku iz prejšnjega odstavka ima kupec pravico prevzeti te posamezne dele stavbe v posest ne glede na to, ali so 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 posameznih delov popisali stanje števecv in sestavili primopredajni zapisnik, v katerem bo ugotovljeno stanje teh posameznih delov.

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 posameznih delov stavbe iz prvega odstavka tega člena se prodajalec zaveže izročiti kupcu tudi ključke objekta. Kupec si bo sam pridobil kopijo listin iz sodnega spisa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. N 411/2008.

Kupec prevzema vse pravice in obveznosti solastnika nepremičnin do prodajalčevega solastniškega deleža po izročitvi posameznih delov stavbe iz prvega odstavka tega člena 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 svojim solastniškim deležem predmetnih nepremičnin, ki odpadejo nanj do izročitve posameznih delov stavbe iz prvega odstavka tega člena v posest.

8. člen

Kupec plača 2% davek na promet nepremičnin in vse stroške notarja ter stroške vezane na vložitev zemljiškoknjižnega predloga za vpis solastninske pravice.

Potrdilo o plačilu davka na promet nepremičnin mora kupec predložiti Mestni občini Ljubljana, Oddelku za finance in računovodstvo na elektronski naslov: ofr.or@ljubljana.si ter v zadevo navesti številko te prodajne pogodbe:

9. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da se pogodba 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

OSNUTEK

davek na promet nepremičnin poravnani FURS-u, je notar dolžan izročiti kupcu navedene odpravke notarskega zapisa prodajne pogodbe.

10. člen

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

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

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.

12. 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.

13. člen

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

- na strani prodajalca _____
- na strani kupca _____.

14. člen

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

Pogodba št.: _____

Št. dok DS.: _____

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

Mestna občina Ljubljana
Župan
Zoran Janković

