



Mestna občina  
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

**Številka: 4780-751/2023-2**

**Datum: 17.08.2023**

**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 – posamezni del št. 12 v stavbi št. 323, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 170,00 m2 na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani**

**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 - posamezni del št. 12 v stavbi št. 323, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 170,00 m2 na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani**

**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 - posamezni del št. 12 v stavbi št. 323, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 170,00 m2 na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani**

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – **prodajne pogodbe za nepremičnino - posamezni del št. 12 v stavbi št. 323, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 170,00 m2 na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani**, ki bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem.

Številka: 4780-751/2023-4

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

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

## OBRAZLOŽITEV

**predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za nepremičnino – posamezni del št. 12 v stavbi št. 323, k. o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 170,00 m<sup>2</sup> na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani**

### Pravni temelj

Pravni podlagi za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za nepremičnino – posamezni del št. 12 v stavbi št. 323, k. o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 170,00 m<sup>2</sup> na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani

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

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 – posamezni del št. 12 v stavbi št. 323, k. o. 1725 Ajdovščina, v skupni izmeri 170,00 m<sup>2</sup> na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani, ki ga je potrebno pridobiti pred sklenitvijo pravnega posla. Kupec bo znan po izvedeni javni dražbi, prav tako tudi končna prodajna vrednost na podlagi dosežene najvišje ponudbene vrednosti nepremičnine. 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 Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani v lasti Mestne občine Ljubljana, ki je predmet prodaje, znaša **680.000,00 eurov** in ne vključuje davščin.

Pripravila:

*Marina Anžur*

Višji svetovalec III

*Mihaela Topolovec Šiker*

Vodja Odseka za ravnanje s poslovnimi prostori

*Simona Remih*

Sekretarka – vodja oddelka

**PRODAJNA POGODBA**  
**za nepremičnino – posamezni del št. 12 v stavbi št. 323, k.o. 1725 Ajdovščina**  
**v skupni izmeri 170,00 m2 na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani**

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

(v nadaljevanju: prodajalec)

in

**2. KUPEC**

Matična številka/EMŠO:

Identifikacijska številka za DDV/davčna številka:

(v nadaljevanju: kupec)

1. člen

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata:

**prvič:** da je prodajalec lastnik nepremičnine – poslovnega prostora v skupni izmeri 170,00 m2, z ID oznako 1725-323-12 (1725 Ajdovščina, stavba 323, del 12), ki se nahaja v 1. nadstropju in kleti stavbe, na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani, s pripadajočim solastniškim deležem na posebnih skupnih delih in splošnih skupnih delih stavbe;

**drugič:** da je predmet te pogodbe prodaja oz. nakup bremen proste nepremičnine, ki ni zasedena z najemnikom in da je etažna lastnina v objektu dokončno vzpostavljena;

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

**četrtič:** da je prodajalec pridobil cenitveno poročilo tržne vrednosti za predmetno nepremičnino, ki ga je izdelal/a \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_ 2023;

**petič :** da je bil na .... seji Mestnega sveta z dne ....., sprejet Sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za nepremičnino, posamezni del št. 12 v stavbi št. 323, na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani;

**šestič :** da je bila predmetna nepremičnina zaradi javnosti in preglednosti postopka, skladno z določbami 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), prodana na podlagi izvedene javne dražbe, dne.....;

**sedmič :** da je bila javna dražba za prodajo predmetnega nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana objavljena na svetovnem spletu dne.....;

**osmič :** da je izključno ceno predmetne nepremičnine v višini 680.000,00 EUR (z besedo: šest sto osemdeset tisoč evrov 00/100), določil upravljavec ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi Cenitvenega poročila tržne vrednosti nepremičnine št. 2833-C/23 z dne 11.08.2023, ki ga je izdelal sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine dr. Bojan Grum, univ.dipl.inž.gr.;

**devetič** : da je bila s strani kupca dne ..... plačana varščina v višini 10% izklicne cene, v znesku: ..... EUR (z besedo: ..... evrov 00/100);

**desetič** : da je kupec na javni dražbi za predmetno nepremičnino ponudil znesek .....(z besedo: ..... evrov 00/100), s čimer je bila dosežena ..... cena, zato se mu predmetna nepremičnina proda kot najuspešnejšemu dražitelju;

**enajstič** : da za navedeno nepremičnino v skladu s 334. členom Energetskega zakona, (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS (EZ-1)), energetska računska izkaznica ni potrebna;

**dvanajstič** : 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«.

## **Predmet pogodbe**

### 2. člen

Prodajalec na osnovi izvršenega postopka javne dražbe, proda kupcu za kupnino v višini .....(z besedo:..... evrov 00/100) poslovni prostor v skupni izmeri 170,00 m<sup>2</sup>, z ID oznako 1725-323-12 (1725 Ajdovščina, stavba 323, del 12), ki se nahaja v 1. nadstropju in kleti stavbe, na naslovu Gosposvetska cesta 1 v Ljubljani, s pripadajočim solastniškim deležem na posebnih skupnih delih in splošnih skupnih delih stavbe;

Kupec nepremičnino v katastrski občini 1725 – Ajdovščina v stavbi št. 1725-323 s posameznim delom št. 12 in s pripadajočim solastniškim deležem na posebnih skupnih delih in splošnih skupnih delih stavbe, kupi in jih sprejme v neposredno last in posest.

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

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 predmetno nepremičnino, ki odpadejo nanj do sklenitve predmetne prodajne pogodbe.

## **Kupnina in plačilo**

### 3. člen

Kupec se zaveže plačati kupnino v višini ..... (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. C7560-23-.....Pogodba velja kot račun.

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

### 4. člen

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

Zemljiškoknjižno in dejansko stanje nepremičnine

### 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 njegovo last .

Kupec nosi od dneva prevzema nepremičnine v last, vsa javna in druga bremena za prevzeto nepremičnino.

### **Zemljiškoknjižno dovolilo**

#### 6. člen

Skladno z 48. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), zemljiškoknjižno dovolilo ni sestavni del te pogodbe. Prodajalec se zaveže izročiti kupcu zemljiško dovolilo sposobno za vpis lastninske pravice v korist kupca iz 1. odstavka 2. člena te pogodbe v roku 8 (osem) dni šteto od dneva plačila celotne kupnine za predmetno nepremičnino in potrdilo o plačilu 2% davka na promet nepremičnin.

### **Primopredaja nepremičnine**

#### 7. člen

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

Pogodbeni 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.

### **Sklenitev pogodbe in stroški**

#### 8. 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 davek na promet nepremičnin poravnal Finančni upravi Republike Slovenije, je notar dolžan izročiti kupcu navedene odpravke notarskega zapisa prodajne pogodbe.

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@ljubljana.si](mailto:ofr.or@ljubljana.si) in v zadevi obvezno navedel številke pogodbe C7560-23-.....

#### 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.

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

### **Protikorupcijska klavzula**

## 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.

Prodajalec 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, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

### **Končne določbe**

## 11. 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

## 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 Marina Anžur, ki je skrbnica te pogodbe,
- na strani kupca .....

## 14. člen

Pogodba je sklenjena v 6 (šestih) izvodih. Stranki prejmeta vsaka po dva izvoda, en izvod pristojna finančna uprava, en izvod pa je za zemljiško knjigo.

Pogodba št.: C7560-23-740240

Št. dok DS.: 3528-120/2023-.....

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

.....

**Mestna občina Ljubljana**  
**Župan**  
**Zoran Janković**