



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

Številka: 4780-703/2025-4

Datum: 12.08.2025

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. 102, 103, 104, 105 v stavbi št. 247, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 454,2 m2 na naslovu Slovenska cesta 54 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. 102, 103, 104, 105 v stavbi št. 247, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 454,2 m2 na naslovu Slovenska cesta 54 v Ljubljani.

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo,
- osnutek besedila pravnega posla in ,
- 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, 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 25.seji dne sprejel

SKLEP

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za nepremičnino - posamezni del št. 102, 103, 104, 105 v stavbi št. 247, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 454,2 m2 na naslovu Slovenska cesta 54 v Ljubljani.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – **Prodajne pogodbe za nepremičnino - posamezni del št. 102, 103, 104, 105 v stavbi št. 247, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 454,2 m2 na naslovu Slovenska cesta 54 v Ljubljani**, ki bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem.

Številka: 4780-703/2025-5

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. 102, 103, 104, 105 v stavbi št. 247, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 454,2 m2 na naslovu Slovenska cesta 54 v Ljubljani

Pravni temelj

Pravni podlagi za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za nepremičnino – **posamezni del št. 102, 103, 104, 105 v stavbi št. 247, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 454,2 m2 na naslovu Slovenska cesta 54 v Ljubljani, sta:**

- peti odstavek 29. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da mora svet samoupravne lokalne skupnosti podati predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla ravnanja, katerega vrednost presega 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, je vsak pravni posel ravnanja, katerega vrednost presega 500.000,00 eurov, sklenjen brez predhodnega pisnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, ničen.

Ocena stanja in poglavitne rešitve

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je izdaja soglasja Mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za nepremičnino – **posamezni del št. 102, 103, 104, 105 v stavbi št. 247, k.o. 1725 Ajdovščina v skupni izmeri 454,2 m2 na naslovu Slovenska cesta 54 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., zato jo lahko odsvoji.

Finančne in druge posledice sprejetja akta

Realizacija predmetne prodaje, bo predstavljala prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana za leto 2025. Vse stroške pravnega posla nosi kupec (strošek sestave notarskega zapisa prodajne pogodbe, strošek notarskega zapisnika o deponiranju odpravkov namenjenih kupcu, davek na promet nepremičnin, strošek overitve zemljiškoknjižnega dovolila ter strošek vknjižbe v zemljiški knjigi).

Za nepremičnino na naslovu Slovenska cesta 54 v Ljubljani v lasti Mestne občine Ljubljana, ki je predmet prodaje, znaša izklicna cena **2.271.000,00 eurov** in ne vključuje pripadajočih davščin.

Pripravila:

Marina Anžur

Višji svetovalec III

Mihaela Topolovec Šiker

Vodja Odseka za ravnanje s poslovnimi prostori

Simona Remih

Sekretarka – vodja oddelka

Po pooblastilu – Mihaela Topolovec Šiker

PRODAJNA POGODBA
za nepremičnino – posamezni del št. 102, 103, 104 in 105 v stavbi št. 247, k.o. 1725
Ajdovščina
v skupni izmeri 454,2 m2 na naslovu Slovenska cesta 54 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

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

prvič: da je prodajalec lastnik nepremičnine – poslovnega prostora z ID oznako: posamezni del 1725-247-102 v izmeri 426,00 m2 (1725 Ajdovščina, stavba 247, del 102) ter poslovnega prostora z ID oznako: posamezni del 1725-247-103 v izmeri 13,1 m2 (Ajdovščina, stavba 247, del 103), ki predstavlja skupne sanitarije, poslovnega prostora z ID oznako: posamezni del 1725-247-104 v izmeri 4,6 m2 (Ajdovščina, stavba 247, del 104), ki predstavlja skupne sanitarije in poslovnega prostora z ID oznako: posamezni del 1725-247-105 v izmeri 10,5 m2 (Ajdovščina, stavba 247, del 105), ki predstavlja skupne sanitarije, vse v skupni izmeri 454,2 m2, ki se nahajajo v 8. nadstropju stavbe oz. 12. etaži stavbe na naslovu Slovenska cesta 54 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 in da je etažna lastnina v objektu dokončno vzpostavljena;

tretjič: da je nepremičnina v času prodaje zasedena z uporabniki, in sicer Društvo Ljudmila, Zavod Projekt Atol, Center za raziskave scenskih umetnosti Delak. Vsi navedeni uporabniki imajo z najemodajalcem oz. prodajalcem sklenjeno pogodbo o oddaji nepremičnine v brezplačno uporabo;

četrtrič: da je nepremičnina, ki je predmet te prodajne pogodbe, vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2025;

petič: da je prodajalec pridobil cenitveno poročilo tržne vrednosti za predmetno nepremičnino št. PP-250808-1 z dne 08.08.2025, ki ga je izdelal Srečko Veselič, univ.dipl.ing.gradb., sodni cenilec za gradbeno stroko;

šestič: da je bil na seji Mestnega sveta z dne, sprejet Sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za nepremičnino - poslovni prostor z ID oznako: posamezni del 1725-247-102 v izmeri 426,00 m2 (1725 Ajdovščina, stavba 247, del 102) ter

poslovni prostor z ID oznako: posamezni del 1725-247-103 v izmeri 13,1 m² (Ajdovščina, stavba 247, del 103), ki predstavlja skupne sanitarije, poslovni prostor z ID oznako: posamezni del 1725-247-104 v izmeri 4,6 m² (Ajdovščina, stavba 247, del 104), ki predstavlja skupne sanitarije in poslovni prostor z ID oznako: posamezni del 1725-247-105 v izmeri 10,5 m² (Ajdovščina, stavba 247, del 105), ki predstavlja skupne sanitarije, vse v skupni izmeri 454,2 m², ki se nahajajo v 8. nadstropju stavbe oz. 12. etaži stavbe na naslovu Slovenska cesta 54 v Ljubljani, s pripadajočim solastniškim deležem na posebnih skupnih delih in splošnih skupnih delih stavbe;

sedmič: da je bila predmetna nepremičnina zaradi javnosti in preglednosti postopka, skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), prodana na podlagi izvedene javne dražbe, dne.....;

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

devetič: da je izklicno ceno predmetne nepremičnine v višini 2.271.000,00 EUR (z besedo: dva milijona dvesto enainsedemdeset tisoč evrov in 00/100), določil upravljavec ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi Cenitvenega poročila tržne vrednosti nepremičnine št. PP-250808-1 z dne 08.08.2025, ki ga je izdelal Srečko Veselič, univ. dipl. ing. gradb., sodni cenilec za gradbeno stroko;

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

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

dvanajstič: da je za poslovni prostor izdelana energetska računska izkaznica z energijskim kazalnikom energetske učinkovitosti z razredom D (60-105 kWh/m²a);

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«.

Predmet pogodbe

2. člen

Prodajalec na osnovi izvršenega postopka javne dražbe, proda kupcu za kupnino v višini(z besedo:..... evrov 00/100) poslovni prostor z ID oznako: posamezni del 1725-247-102 v izmeri 426,00 m² (1725 Ajdovščina, stavba 247, del 102) ter poslovni prostor z ID oznako: posamezni del 1725-247-103 v izmeri 13,1 m² (Ajdovščina, stavba 247, del 103), ki predstavlja skupne sanitarije, poslovni prostor z ID oznako: posamezni del 1725-247-104 v izmeri 4,6 m² (Ajdovščina, stavba 247, del 104), ki predstavlja skupne sanitarije in poslovni prostor z ID oznako: posamezni del 1725-247-105 v izmeri 10,5 m² (Ajdovščina, stavba 247, del 105), ki predstavlja skupne sanitarije, vse v skupni izmeri 454,2 m², ki se nahajajo v 12. etaži stavbe oz. 8. nadstropju stavbe na naslovu Slovenska cesta 54 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. 247 s posameznim delom št. 102, 103, 104 in 105 in s pripadajočim solastniškim deležem na posebnih skupnih delih in splošnih skupnih delih stavbe, kupi in jo sprejme v last in posredno posest in s sklenitvijo te

pogodbe izrecno izjavlja, da je seznanjen, da je nepremičnina zasedena z uporabnikom Društvo Ljudmila, Zavodom Projekt Atol in Centrom za raziskave scenskih umetnosti Delak.

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. C7560-25-.....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 na dan sklenitve te prodajne pogodbe, dolžan plačati še preostanek kupnine, znesek v višiniEUR (z besedo: eurov 00/100).

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 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. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), 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 potrdilu 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 števecov 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 in v zadevi obvezno navedel številke pogodbe C7560-25-.....

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) enakih izvodih. Stranki prejmeta vsaka po dva izvoda, en izvod pristojni finančni urad, en izvod pa je za zemljiško knjigo.

Pogodba št.: C7560-25-
Št.dokDS.:4780-703/2025-6

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

.....

Mestna občina Ljubljana
Župan
Zoran Janković



Mestna občina
Ljubljana

Mestni trg 1, Ljubljana

Slovenska cesta 54 v Ljubljani

poslovni prostor



Mestna občina Ljubljana, 08.08.2025

Merilo 1:813

Izdelal: Marina Anžur