



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

**Številka: 4780-548/2025-3**

**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. 6, 7 in 8 v stavbi št. 225, k.o. 1728 Ljubljana-Mesto v skupni izmeri 199,9 m2 na naslovu Gornji trg 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. 6, 7 in 8 v stavbi št. 225, k.o. 1728 Ljubljana-Mesto v skupni izmeri 199,9 m2 na naslovu Gornji trg 1 v Ljubljani.**

**Župan**

**Mestne občine Ljubljana**

**Zoran Janković**

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo,
- osnutek besedila pravnega posla in
- 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 25. seji dne 22.09.2025 sprejel

### SKLEP

**o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – Prodajne pogodbe za nepremičnino - posamezni del št. 6, 7 in 8 v stavbi št. 225, k.o. 1728 Ljubljana-Mesto v skupni izmeri 199,9 m2 na naslovu Gornji trg 1 v Ljubljani.**

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – **Prodajne pogodbe za nepremičnino - posamezni del št. 6, 7 in 8 v stavbi št. 225, k.o. 1728 Ljubljana-Mesto v skupni izmeri 199,9 m2 na naslovu Gornji trg 1 v Ljubljani**, ki bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem.

Številka: 4780-548/2025-4

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. 6, 7 in 8 v stavbi št. 225, k.o. 1728 Ljubljana-Mesto v skupni izmeri 199,9 m2 na naslovu Gornji trg 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. 6, 7 in 8 v stavbi št. 225, k.o. 1728 Ljubljana-Mesto v skupni izmeri 199,9 m2 na naslovu Gornji trg 1 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 EUR;
- 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 EUR, 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. 6, 7 in 8 v stavbi št. 225, k.o. 1728 Ljubljana-Mesto v skupni izmeri 199,9 m2 na naslovu Gornji trg 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 ponudbe uspešnega dražitelja. 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, predstavlja 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 stroške vknjižbe v zemljiški knjigi).

Vrednost predmetnih nepremičnin na naslovu Gornji trg 1 v Ljubljani v lasti Mestne občine Ljubljana, ki so predmet prodaje, znaša izklicna cena **599.700,00 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

*Po pooblastilu – Mihaela Topolovec Šiker*

## PRODAJNA POGODBA

za nepremičnino – posamezni del št. 6, 7 in 8 v stavbi št. 225, k.o. 1728 Ljubljana-Mesto  
v skupni izmeri 199,9 m<sup>2</sup> na naslovu Gornji trg 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

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

**prvič:** da je prodajalec lastnik nepremičnine – poslovnega prostora z ID oznako 1728-225-6 (1728 Ljubljana-Mesto, stavba 225, del 6) v izmeri 178,5 m<sup>2</sup>, poslovnega prostora z ID oznako 1728-225-7 (1728 Ljubljana-Mesto, stavba 225, del 7) v izmeri 11,9 m<sup>2</sup> in poslovnega prostora z ID oznako 1728-225-8 (1728 Ljubljana-Mesto, stavba 225, del 8) v izmeri 9,5 m<sup>2</sup> vse v skupni izmeri 199,9 m<sup>2</sup>, ki se nahajajo v 4. etaži stavbe na naslovu Gornji trg 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 2025;

**četrtič:** da je prodajalec pridobil cenitveno poročilo tržne vrednosti za predmetno nepremičnino, ki ga je izdelal/a \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_ 2025;

**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. 6, 7 in 8 v stavbi št. 225, na naslovu Gornji trg 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 ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), 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 izklicno ceno predmetne nepremičnine v višini 599.700,00 EUR (z besedo: pet sto devetindevetdeset tisoč sedemsto evrov 00/100), določil upravljavec ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi Cenitvenega poročila tržne vrednosti

nepremičnine z dne 14.07.2025, ki ga je izdelal NAI Significa in zanj Simon Kavka, pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin;

**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 je za poslovni prostor izdelana energetska računska izkaznica z energijskim kazalnikom energetske učinkovitosti z razredom F (150-210 kWh/m2a);

**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 z ID oznako 1728-225-6 (1728 Ljubljana-Mesto, stavba 225, del 6), poslovni prostor z ID oznako 1728-225-7 (1728 Ljubljana-Mesto, stavba 225, del 7) in poslovni prostor z ID oznako 1728-225-8 (1728 Ljubljana-Mesto, stavba 225, del 8) vse v skupni izmeri 199,9 m2, ki se nahajajo v 4. etaži stavbe na naslovu Gornji trg 1 v Ljubljani, s pripadajočim solastniškim deležem na posebnih skupnih delih in splošnih skupnih delih stavbe

Kupec nepremičnino v katastrski občini 1728 – Ljubljana-Mesto v stavbi št. 225 s posameznim delom št. 6, 7 in 8 in s pripadajočim solastniškim deležem na posebnih skupnih delih in splošnih skupnih delih stavbe, kupi in jo 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. C7560-25-.....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 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. 11/18, 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 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.

ti 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 C7560-25-.....

## 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) izvodih. Stranki prejmeta vsaka po dva izvoda, en izvod pristojna finančna uprava, en izvod pa je za zemljiško knjigo.

Pogodba št.: C7560-25-  
Št.dokDS.: 4780-548/2025-6

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

.....

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



Mestna občina  
Ljubljana

Mestni trg 1, Ljubljana

# Naslov

Podnaslov



Mestna občina Ljubljana, 21.08.2025

Merilo 1:937

Izdelal: Marina Anžur