

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 4780-797/2015-136
Datum: 21. 10. 2019

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 pozidano stavbno zemljišče parc. št. 345/5, 345/11, 345/14, 345/15, 345/16, 345/17, 345/18, 345/19, 345/20, 345/21, 345/22, 345/23, 345/24, 345/25, 345/26, k. o. 1730 Moste

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 – prodajne pogodbe za pozidano stavbno zemljišče parc. št. 345/5, 345/11, 345/14, 345/15, 345/16, 345/17, 345/18, 345/19, 345/20, 345/21, 345/22, 345/23, 345/24, 345/25, 345/26, k. o. 1730 Moste.



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 in 78/18) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne2019 sprejel

S K L E P

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za pozidano stavbno zemljišče parc. št. 345/5, 345/11, 345/14, 345/15, 345/16, 345/17, 345/18, 345/19, 345/20, 345/21, 345/22, 345/23, 345/24, 345/25, 345/26, k. o. 1730 Moste

1. člen

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za pozidano stavbno zemljišče parc. št. 345/5, 345/11, 345/14, 345/15, 345/16, 345/17, 345/18, 345/19, 345/20, 345/21, 345/22, 345/23, 345/24, 345/25, 345/26, k. o. 1730 Moste, ki bo sklenjena s stečajnim upraviteljem družbe Protect GL proizvodno podjetje, storitve in trgovina d.o.o. – v stečaju g. Veljkom Janom.

Številka: 4780-797/2015-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

k predlogu Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za pozidano stavbno zemljišče parc. št. 345/5, 345/11, 345/14, 345/15, 345/16, 345/17, 345/18, 345/19, 345/20, 345/21, 345/22, 345/23, 345/24, 345/25, 345/26, k. o. 1730 Moste

Pravni temelj

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za pozidano stavbno zemljišče parc. št. 345/5, 345/11, 345/14, 345/15, 345/16, 345/17, 345/18, 345/19, 345/20, 345/21, 345/22, 345/23, 345/24, 345/25, 345/26, k. o. 1730 Moste, sta:

- peti odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 78/18), 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. 24/16 – 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 poglavitne rešitve

Mestna občina Ljubljana je dne 21. 10. 2019 prejela s strani stečajnega upravitelja družbe Protect GL proizvodno podjetje, storitve in trgovina d.o.o. – v stečaju g. Veljka Jana prodajno pogodbo za nakup pozidanega stavbnega zemljišča parc. št. 345/5, 345/11, 345/14, 345/15, 345/16, 345/17, 345/18, 345/19, 345/20, 345/21, 345/22, 345/23, 345/24, 345/25, 345/26, k. o. 1730 Moste s tri dnevni rok za podpis pogodbe.

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je soglasje mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za pozidano stavbno zemljišče parc. št. 345/5, 345/11, 345/14, 345/15, 345/16, 345/17, 345/18, 345/19, 345/20, 345/21, 345/22, 345/23, 345/24, 345/25, 345/26, k. o. 1730 Moste, ki bo sklenjena s stečajnim upraviteljem družbe Protect GL proizvodno podjetje, storitve in trgovina d.o.o. – v stečaju g. Veljkom Janom.

Mestna občina Ljubljana predmetne nepremičnine pridobiva zaradi izgradnje nove povezovalno – razbremenilne ceste med Kavčičevo ulico in Ameriško ulico v Ljubljani in za ureditev potrebnega parka na predmetnem območju.

Finančne in druge posledice sprejetja akta

Realizacija odkupa bo predstavljala izdatek proračuna za leto 2019, vse stroške pravnega posla nosi Mestna občina Ljubljana.

Pripravil:
Damjan Marković
Višji svetovalec

Damjana Popović Ljubi
Vodja Odseka za razpolaganje z nepremičninami

Simona Remih
Sekretarka-vodja oddelka

PROTECT GL proizvodno podjetje, storitve in trgovina d.o.o. – v stečaju (opr. št. St 6449/2014), Kajuhova ulica 35, 1000 Ljubljana, ID DDV: SI74845047, mat. št.: 5589983000, ki ga zastopa upravitelj Veljko Jan (v nadaljevanju prodajalec)

in

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, mat. št.: 5874025000, davčna številka: SI 67593321, ki jo zastopa župan Zoran Janković, (v nadaljevanju kupec),

sta dogovorila in sklenila naslednjo

PRODAJNO POGODBO

1. člen

Prodajalec in kupec uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin:
 1. ID znak parcela 1730 345/5,
 2. ID znak parcela 1730 345/11,
 3. ID znak parcela 1730 345/14,
 4. ID znak parcela 1730 345/15,
 5. ID znak parcela 1730 345/16,
 6. ID znak parcela 1730 345/17,
 7. ID znak parcela 1730 345/18,
 8. ID znak parcela 1730 345/19,
 9. ID znak parcela 1730 345/20,
 10. ID znak parcela 1730 345/21,
 11. ID znak parcela 1730 345/22,
 12. ID znak parcela 1730 345/23,
 13. ID znak parcela 1730 345/24,
 14. ID znak parcela 1730 345/25 in
 15. ID znak parcela 1730 345/26.
- da iz potrčila o namenski rabi zemljišča, št. 3506-2741-2019-5-MPR z dne 6.8.2019, ki ga je izdala Mestna občina Ljubljana izhaja, da se nepremičnine nahajajo v območju stavbnih zemljišč;
- da so vsa zemljišča, ki se prodajajo pozidana zemljišča, kar je razvidno tudi iz portala eProstor;
- da se nepremičnine nahajajo na naslovu Kajuhova ulica 35, 1000 Ljubljana;
- da se nepremičnine prodajajo v stečajnem postopku, opr. št.: St 6449/2014 na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 27.3.2019;
- da se je postopek prodaje izvedel v postopku nezavezujočega zbiranja ponudb in na podlagi neposrednih pogajanj;
- da je na podlagi prejetih ponudb in neposrednih pogajanj kupec podal najboljšo ponujeno ceno v višini 1.620.000 EUR, če bo obračunan davek na promet nepremičnin oz. 1.350.000 EUR, v kolikor bi bilo potrebno plačati ustrezni DDV;
- da kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je seznanjen z dejstvom, da prodajalec sprejema ponudbo kupca za znesek v višini 1.620.000 EUR;
- da je med strankama nesporno, da je ponujena cena brez upoštevanja davka na promet nepremičnin, katerega se izrecno zaveže plačati kupec;
- da kupec s podpisom na tej pogodbi izjavlja, da je seznanjen, da za nepremičnine, parcelna št. 345/5 - del v približni izmeri 1.542 m², parc. 345/17 – del v približni izmeri 245 m² in



parc. 345/18 – del v približni izmeri 720 m², vse k.o. Moste, poteka na Upravni enoti Ljubljana razlastitveni postopek, ki se vodi pod opr. št. 352-19/2019, na podlagi sklepa z dne 28.1.2019 ter da mu je izrecno poznan pravni položaj prodajalca v tej zadevi;

- da kupec s podpisom te pogodbe podaja izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe v skladu z 337. čl. ZFPPIP;
- ker je vrednost prodane nepremičnine večja od 100.000,00 EUR, je potrebno soglasje sodišča k sklenitvi prodajne pogodbe (6. odstavek 341. čl. ZFPPIPP);
- da na nepremičninah obstaja predkupna pravica najemnika KOMPAS SHOP, trgovina, d.d., Šmartinska cesta 52, 1000 Ljubljana;
- da se prodaja predmetne nepremičnine opravi v skladu z določbami Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP).

2. člen

Prodajalec proda, kupec pa kupi nepremičnine:

1. ID znak parcela 1730 345/5,
2. ID znak parcela 1730 345/11,
3. ID znak parcela 1730 345/14,
4. ID znak parcela 1730 345/15,
5. ID znak parcela 1730 345/16,
6. ID znak parcela 1730 345/17,
7. ID znak parcela 1730 345/18,
8. ID znak parcela 1730 345/19,
9. ID znak parcela 1730 345/20,
10. ID znak parcela 1730 345/21,
11. ID znak parcela 1730 345/22,
12. ID znak parcela 1730 345/23,
13. ID znak parcela 1730 345/24,
14. ID znak parcela 1730 345/25 in
15. ID znak parcela 1730 345/26

za kupnino v višini 1.620.000 EUR. Na navedeno kupnino se obračuna davek na promet nepremičnin, ki ga bo odmerila FURS v skladu z veljavnimi predpisi, katerega se izrecno zaveže plačati kupec.

Priloga te pogodbe je spisek nepremičnin, iz katerega je razvidno na katerih parcelah stojijo stavbe, ter na katerih parcelah gre za površine cest, prometno infrastrukturo, centralnih dejavnosti, stanovanj in podobno.

3. člen

Kupec se obveže plačati kupnino zgoraj navedene nepremičnine na naslednji način:

1. pogodbeno aro v višini 10% prodajne cene oziroma nominalno 162.000,00 EUR najkasneje v roku 5 delovnih dni od sklenitve te pogodbe;
2. razliko v višini 1.458.000 EUR najkasneje v 60 dneh od podpisa prodajne pogodbe, oz. najkasneje v 8 dneh po pravnomočnem soglasju sodišča po 341. členu ZFPPIPP, če je to izdano kasneje, vse na TRR prodajalca št.: SI56 0312-8100-1159-396, odprt pri SKB banki d.d..

Na navedeno kupnino se obračuna davek na promet nepremičnin, ki ga bo odmerila FURS v skladu z veljavnimi predpisi. Davek na promet nepremičnin oz. morebitne druge davščine se izrecno zaveže plačati kupec.

V primeru zamude s plačilom kupnine, je kupec dolžan plačati tudi zakonske zamudne obresti.

Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev.



4. člen

Kupec kupuje predmetne nepremičnine po načelu videno – kupljeno. Prodajalec skladno s 340. členom ZFPPIPP ne odgovarja za stvarne napake nepremičnin. Kupec kupuje nepremičnine v pravnem stanju kot je, brez vsake odgovornosti prodajalca skladno z 493. členom OZ.

5. člen

Na nepremičninah, ki so predmet prodaje, ob sklenitvi te prodajne pogodbe obstaja ločitvena pravica upnika, ki s plačilom kupnine po tej pogodbi preneha.

Po plačilu are, kupnine in davščin, ter pridobitvi pravnomočnega soglasja k prodajni pogodbi, bo sodišče na predlog upravitelja izdalo sklep o izročitvi nepremičnin kupcu, na podlagi katerega se bodo po uradni dolžnosti opravili izbris vseh vknjiženih zastavnih pravic na nepremičninah. Omenjeni pravnomočni sklep bo listina, ki bo podlaga za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah v korist kupca.

6. člen

Davek na promet nepremičnin, vse druge davščine v kolikor bodo nastopile, sestavo prodajne pogodbe ter vse druge stroške, povezane s prodajo in prenosom lastninske pravice na kupca, se zaveže plačati kupec.

7. člen

Na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnin kupcu se kupcu izročijo nepremičnine v posest.

Kupec od tega dne dalje prevzema nase plačevanje davščin in drugih javnih bremen ter stroške uporabe predmetnih nepremičnin.

8. člen

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da bosta morebitne spore v zvezi s to pogodbo reševali po mirni poti, v kolikor pa to ne bi bilo mogoče, je za reševanje sporov pristojno sodišče v Ljubljana.

9. člen

Prodajna pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da kupec plača aro iz prvega odstavka tega člena, in razveznim pogojem, ki se uresniči, če kupec v tem roku are ne plača.

Prodajna pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da bo sodišče k njej dalo soglasje, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje.

Pogodba se sklene s kupcem pod odložnim pogojem, da predkupni upravičenec ne bo uveljavil predkupne pravice in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico.

Če pogodba preneha veljati iz kateregakoli razloga, bo prodajalec vrnil prejeti del kupnine ali aro, brez obresti in brez stroškov.

10. člen

Kupec je dolžan podpisati to prodajno pogodbo in jo vrniti upravitelju v treh delovnih dneh po predložitvi te pogodbe v podpis.

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Vse morebitne spremembe ali dopolnitve k tej pogodbi morajo biti sklenjene v pisni obliki, sicer niso veljavne.

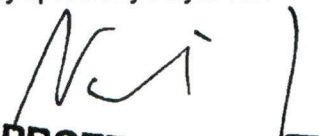
Ta pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih.

Škofja Loka, 17.10.2019

Ljubljana, _____ 2019

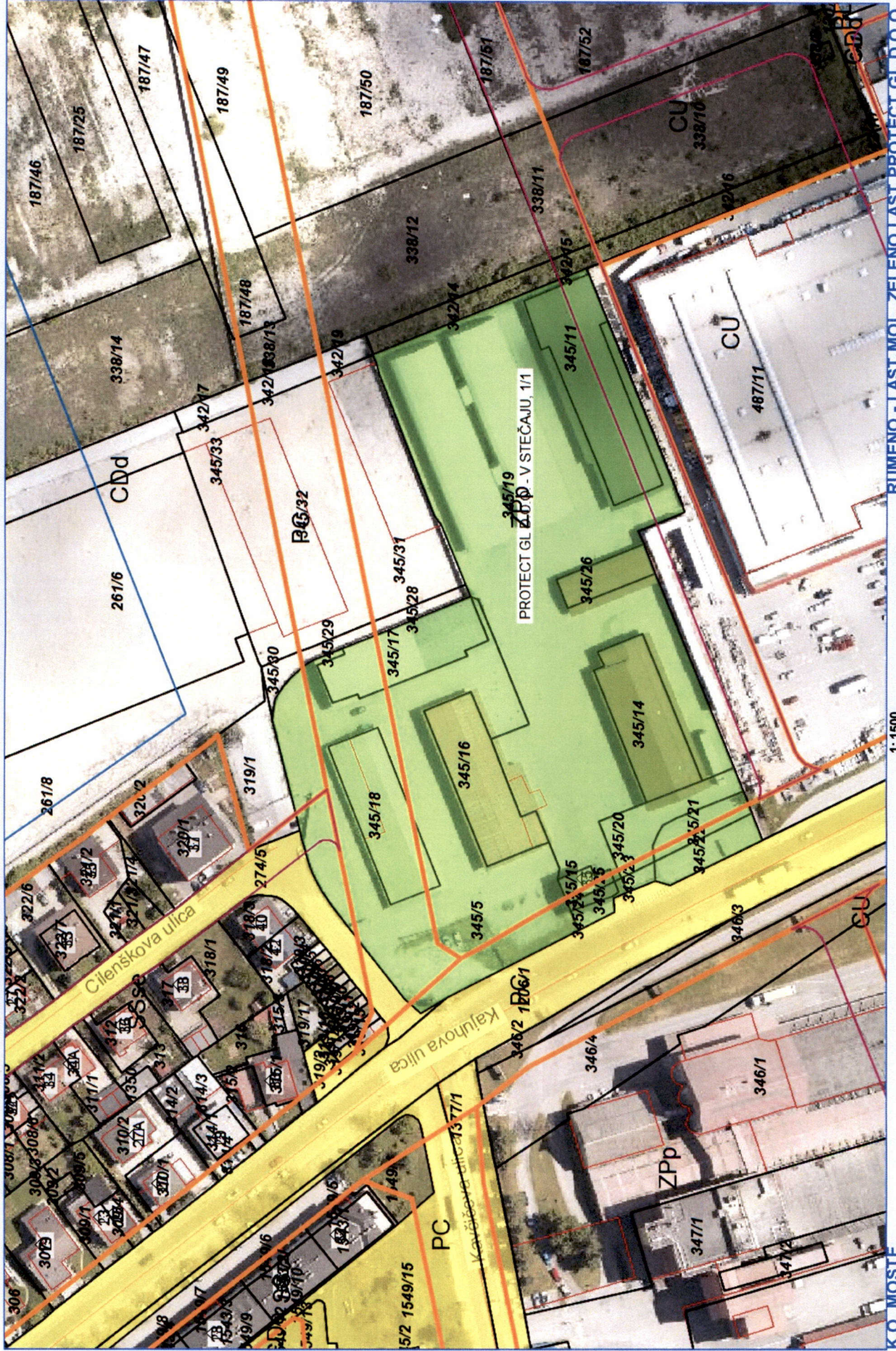
Prodajalec:
PROTECT GL d.o.o. – v stečaju
zanj upravitelj Veljko Jan

Kupec:
Mestna občina Ljubljana
zanjo župan Zoran Janković


PROTECT GL d.o.o.
-v stečaju

Zap. št.	Parcela	pozidano zemljišče	število stavbe	izmera m2	namenska raba	izmera
1	345/5	da		4501	druga območja centralnih dejavnosti površine cest stanovanjske površine območja prometne infrastrukture parki	405 1755 180 135 2025
2	345/11	da	355	1092	parki	655
3	345/14	da	368	783	območje prometne infrastrukture parki	473 783
4	345/15	da	361	97	parki	63
5	345/16	da	351	794	površine cest parki	34 794
6	345/17	da	318	612	parki	404
7	345/18	da	330	760	površine cest površina cest parki	208 707 53
8	345/19	da	355	7352	območja prom. Infrast parki	221 7131
9	345/20	da		440	parki	414
10	345/21	da		232	površina cest površine cest parki	26 81 151
11	345/22	da		271	površine cest	271
12	345/23	da		47	površine cest	47
13	345/24	da		77	površine cest	77
14	345/25	da		45	površine cest	45
15	345/26	da	360	253	parki	253

PROTECT GL D.O.O. - V STEČAJU



RUMENO - LAST MOL, ZELENO LAST PROTECT GL D.O.O.

1:1500

K.O. MOSTE