



Številka: 4780-131/2021-12

Datum: 16. 3. 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 – kupoprodajne pogodbe za nezazidano stavbno zemljišče s parc. št. 32/17, k. o. 1696 Rudnik

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 – kupoprodajne pogodbe za nezazidano stavbno zemljišče s parc. št. 32/17, k. o. 1696 Rudnik.

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 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 dne2021 sprejel

S K L E P

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – kupoprodajne pogodbe za nezazidano stavbno zemljišče s parc. št. 32/17, k. o. 1696 Rudnik

1. člen

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – kupoprodajne pogodbe za nezazidano stavbno zemljišče

katastrska občina 1696 RUDNIK parcela 32/17 (ID 29832),

ki bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem.

Številka: 4780-131/2021-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

k predlogu Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – kupoprodajne pogodbe za nezazidano stavbno zemljišče s parc. št. 32/17, k. o. 1696 Rudnik

Pravni temelj

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – kupoprodajne pogodbe za nezazidano stavbno zemljišče s parc. št. 32/17, k. o. 1696 Rudnik, 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 je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja s stvarnim premoženjem, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeni vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla ter da so pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, nični;
- 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 ter da daje soglasja k osnutkom besedil pravnih poslov ravnanj s stvarnim premoženjem, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeni vrednost presega 500.000 eurov.

Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja

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.

Poglavitne rešitve

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je soglasje mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla – kupoprodajne pogodbe za nezazidano stavbno zemljišče s parc. št. 32/17, k. o. 1696 Rudnik, ki ga je potrebno pridobiti pred objavo javne dražbe. Kupec bo znan po izvedeni javni dražbi, prav tako tudi končna prodajna vrednost nepremičnine.

Razlogi za razširitev dnevnega reda

Skladno s 6. odstavkom 94. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), lahko svet odloča o razširitvi dnevnega reda le, če so razlogi zanj nastali po sklicu seje. 21. seja Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana je bila sklicana dne 5. 3. 2021. MOL je po sklicu seje prejela povpraševanje po nakupu zemljišča parc. št. 32/17, k. o. 1696 Rudnik in s tem možnost, da se realizira prodaja, ki je predvidena v proračunu za leto 2021.

Finančne in druge posledice sprejetja akta

Realizacija prodaje bo predstavljala prihodek proračuna za leto 2021, vse stroške pravnega posla nosi kupec.

Pripravila:

Helena Židanek

Višja svetovalka

Damjana Popović Ljubi

Vodja Odseka za razpolaganje z nepremičninami

Simona Remih

Sekretarka-vodja oddelka

1. MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Janković
Identifikacijska številka: SI67593321
Matična številka: 5874025000
(v nadaljevanju: prodajalka)

in

2. _____, ki ga zastopa _____
kot uspešni dražitelj
Identifikacijska/davčna številka: _____
Matična/EMŠO številka: _____
(v nadaljevanju: kupec)

dogovorita in skleneta naslednjo

KUPOPRODAJNO POGODBO
za nezazidano stavbno zemljišče s parc. št. 32/17, k. o. 1696 Rudnik

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet prodaje zemljišče s parc. št. 32/17 v izmeri 23.709 m², k. o. 1696 Rudnik, vpisano v zemljiški knjigi kot last prodajalke do celote;
- da je med pogodbenima strankama nesporno, da je predmet te pogodbe nezazidano stavbno zemljišče, ki v naravi predstavlja neurejeno površino;
- da se na podlagi določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN) predmetno zemljišče nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) RN-316, z namembnostjo BD – površine drugih območij. Območje je podrobno urejeno z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja VP 1/2 Rudnik (Uradni list RS, št. 94/02, 57/10, 78/10, 9/13 in 78/19 – DPN);
- da sta Oddelek za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana in Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne uprave Mestne občine Ljubljana izdala pozitivni mnenji k prodaji predmetnega zemljišča;
- da je predmetno zemljišče vključeno v Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2021;
- da je bilo predmetno zemljišče ocenjeno dne _____. Poročilo je izdelala Sinja Bandelj, dipl. inž. geod., cenilka stvarnega premoženja – nepremičnin;
- da je izklicno vrednost nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, v višini 9.483.600,00 EUR (z besedo: devet milijonov štiristo triinosemdeset tisoč šeststo eurov in 00/100), upoštevajoč cenitveno poročilo, določila prodajalka s sklepom tedenskega kolegija župana št. __, __. seje z dne _____;

- da je bilo predmetno zemljišče zaradi javnosti in preglednosti postopka skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18 in 79/18) prodano na podlagi izvedene javne dražbe, dne _____;
- da je bila s strani kupca, dne _____, plačana varščina v višini 948.360,00 EUR (z besedo: devetsto osemindeset tisoč tristo šestdeset eurov in 00/100);
- da je kupec za nepremičnino ponudil znesek _____ EUR, kar predstavlja najvišjo ponudbeno ceno, zato se mu nepremičnina proda kot uspešnemu dražitelju.

2. člen

Prodajalka proda uspešnemu dražitelju, ki v predmetni pogodbi nastopa kot kupec, kupec pa kupi in prevzame v svojo last in posest bremen prosto nepremičnino – zemljišče s parc. št. 32/17 v izmeri 23.709 m², k. o. 1696 Rudnik, z dnem plačila celotne kupnine po tej pogodbi ter od tega dne dalje prevzame vsa komunalna, davčna in druga javna bременa, ki bremenijo predmetno nepremičnino ter vse druge pravice in obveznosti.

Nepremičnina je kupljena po načinu »videno-kupljeno«.

Prodajalka izjavlja in jamči, da ima poravnane vse davčne in druge javnopravne obveznosti v zvezi s predmetno nepremičnino.

3. člen

Po izbrani metodi javne dražbe za prodajo nepremičnega premoženja prodajalke je kupec ponudil kupnino v višini _____ EUR.

Kupec se zaveže plačati kupnino v višini _____ EUR in pripadajoči 22% davek na dodano vrednost v višini _____ EUR, skupaj:

_____ **EUR**

(z besedo: _____ in 00/100)

Od navedenega zneska se odšteje vplačana varščina v višini 948.360,00 EUR tako, da znaša obveznost plačila na dan sklenitve kupoprodajne pogodbe:

_____ **EUR**

(z besedo: _____)

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo kupec preostanek kupnine s pripadajočim zneskom DDV poravnal najkasneje v roku osmih (8) dni od sklenitve te kupoprodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa, in sicer na podračun EZR prodajalke št. SI56 0126 1010 0000 114, izvrševanje proračuna, z obvezno navedbo namena plačila kupnine po kupoprodajni pogodbi št. C7560-21-710_____.

Stranki sta soglasni, da je plačilo preostanka kupnine skupaj z DDV v roku iz prejšnjega odstavka bistvena sestavina te pogodbe, kar pomeni, da je v primeru, da kupec zamudi s plačilom kupnine, ta pogodba razdrta po samem zakonu.

4. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo po tej pogodbi na nepremičnini

katastrska občina 1696 RUDNIK parcela 32/17 (ID 29832)

bo, na podlagi drugega odstavka 48. člena ZSPDLS-1, notar izročil kupcu po prejemu celotnega plačila kupnine s pripadajočim zneskom DDV, ki ga je kupec na podlagi 3. člena te pogodbe dolžan plačati.

5. člen

Pogodbeni stranki sta izrecno soglasni, da v primeru naknadne ugotovitve, da je na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, vgrajena gospodarska javna infrastruktura, prodajalka pridrži pravico stvarne služnosti za že zgrajeno in vgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo za čas obratovanja te infrastrukture v korist prodajalke kot služnostnega upravičenca.

Pogodbeni stranki sta tudi izrecno soglasni, da kupcu iz naslova stvarne služnosti za že vgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo ne pripada nadomestilo, zato ga za dosednji obseg za čas trajanja te služnosti ne bo zahteval.

V primeru naknadne ugotovitve, da je na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, vgrajena gospodarska javna infrastruktura, se kupec prodajalki po predmetni pogodbi zaveže izstaviti listino, ki bo primerna za vpis pravice o stvarni služnosti v zemljiški knjigi.

6. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je za veljavnost te kupoprodajne pogodbe potrebna njena sklenitev v obliki notarskega zapisa.

7. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da nosi stroške priprave notarskega zapisa in njenega deponiranja pri notarju kupec.

Ta kupoprodajna pogodba se po podpisu obeh pogodbenih strank v obliki notarskega zapisa deponira pri notarju do plačila celotne kupnine s pripadajočim zneskom DDV. Na podlagi izvirnika bančnega potrdila, da je kupnina s pripadajočim zneskom DDV prodajalki plačana v celoti, je notar dolžan izročiti kupcu to pogodbo in zemljiškoknjižno dovolilo z overjenim podpisom prodajalke za potrebe vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

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

8. člen

Za nično se 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.

9. člen

Skrbnik te pogodbe s strani prodajalke je Helena Židanek.

10. 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.

11. člen

Pogodbeni stranki po prebrani pogodbi izjavljata, da so jima znana določila te pogodbe, da razumeta njihov pomen in da so odraz njune prave volje.

12. člen

Pogodba bo veljavno sklenjena, ko bo podpisana v obliki notarskega zapisa.

13. člen

Ta pogodba je v obliki notarskega zapisa sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme kupec 1 (en) izvod, prodajalka 2 (dva) izvoda, 1 (en) izvod pa je za namen ureditve zemljiškoknjžnega stanja.

Številka pogodbe: C7560-21-710_____

Št. dok.DS: 4780-131/2021-

Datum: _____

Datum: _____

Kupec:

Prodajalka:
Mestna občina Ljubljana
Župan
Zoran Janković

Parc.št. 32/17, k.o. 1696 Rudnik

