

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Janković,
matična številka: 5874025000, ID za DDV: SI67593321
(v nadaljevanju: MOL),

in

KUPEC (naziv, ulica, hišna številka, poštna številka, pošta)

_____, ki ga zastopa direktor _____
Matična št. _____, ID za DDV: _____
(v nadaljevanju: kupec)

naslednjo

PRODAJNO POGODBO S POSEBNIMI DOLOČILI ZA NEPREMIČNINE
s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in
idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je MOL zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin s parc. št. 31/9, v izmeri 110 m², 37/1, v izmeri 792 m², 37/2, v izmeri 170 m², 412/2, v izmeri 900 m², 414/2, v izmeri 907 m², 415/1, v izmeri 345 m², 415/2, v izmeri 700 m², 2459/6, v izmeri 309 m², 2459/8, v izmeri 123 m², 2477/17, v izmeri 1.510 m², 3714/8, v izmeri 24 m², in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, v izmeri 366 m², 2459/7, v izmeri 68 m², 2477/18, v izmeri 58 m², v k.o. 1770 Kašelj;
- so pri nepremičninah, ki so predmet prodaje vpisane naslednje pravice oz. pravna dejstva:
 - pri nepremičninah s parc. št. 31/9, 32/8 in 31/11 je vknjižena stavbna pravica za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje transformatorske postaje v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: k.o. 1770 Kašelj stavbna pravica 9082;
 - pri nepremičninah s parc. št. 31/11, 2459/7, 2459/6, 2459/8, 2477/17 in 3714/8 je vknjižena neprava stvarna služnost v korist Elektro Ljubljana d.d.
 - pri nepremičnini s parc. št. 2477/17 je vknjižena stvarna služnost / nujna pot uporaba železniškega tira
 - pri nepremičninah s parc. št. 414/2, 2459/7 in 2477/18 je vknjižena neprava stvarna služnost v korist Telekom Slovenije d.d.
 - pri nepremičnini s parc. št. 3714/8 je vknjižena neprava stvarna služnost v korist Geoplin plinovodi d.o.o.
- se predmetne nepremičnine nahajajo na območju bodoče Ekonomsko-poslovne cone Zalog, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok 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 - obv. razl., 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, 78/19 - DPN in 59/22);

- so nepremičnine vključene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2025 in 2026;
- kupec po merilih Smernic Evropske komisije (pravna podlaga :Priloga I Uredbe 651/2014 EU) sodi v kategorijo - mikro, majhnih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju: MSP);
- je namen sklenitve pogodbe prodaja nepremičnin, ki so namenjene za opravljanje podjetniške dejavnosti MSP;
- je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dnesprejel sklep št.o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, v skupni izmeri 6.136 m², skladno z 29.členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR), z izhodiščno ceno 1.227.200,00 EUR na katero se obračuna 22 % davek na dodano vrednost;
- je MOL na svoji spletni strani dne _____ objavila Javno zbiranje ponudb o prodaji nepremičnin (v nadaljevanju: JZP) iz prejšnje alineje tega člena;
- je odpiranje ponudb za nakup nepremičnin s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, potekalo dne _____ na sedežu MOL;
- iz zapisnika in poročila Komisije za vodenje postopka prodaje nepremičnin na območju EPC Zalog (v nadaljevanju: komisija) št... . z dne _____ izhaja, da je kupec skladno z določili Namere dne _____ podal pravočasno in popolno ponudbo za nakup nepremičnin s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj;
- iz ponudbe izhaja, da znaša ponujena kupnina za nepremičnine s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, _____ EUR in je kot taka najugodnejša;
- iz cenitvenega poročila št. 399-C/25, ki ga je dne 3. 10. 2025 izdelal izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine, dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr., izhaja, da ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, znaša 200,00 EUR;
- je kupec že poravnal varščino v višini.....EUR.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

MOL proda in izroči kupcu v last in posest nepremičnine s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj.

3. člen

Kupnina za nepremičnine, v skupni izmeri 6.136 m², znaša _____ EUR . Kupec je dolžan plačati pripadajoči davek na dodano vrednost v višini _____ EUR, tako da znaša kupnina skupaj s pripadajočim davkom na dodano vrednost _____ EUR.

Kupec je že poravnal varščino v višini.....EUR.

Preostanek kupnine s pripadajočim davkom na dodano vrednost v višini.....EUR je kupec je dolžan poravnati v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani MOL, na podračun EZR

MOL, IBAN SI56 0126 1010 0000 114 odprt pri Banki Slovenije. V namenu nakazila mora kupec navesti številko pogodbe: C7560-25-XXXXXX.

V kolikor kupec ne poravna kupnine in pripadajočega davka na dodano vrednost v roku, določenem v prejšnjem odstavku tega člena, se pogodba šteje za razvezano.

Za zamudo s plačilom, s katero bi se MOL izrecno strinjal, plača kupec zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti terjatve do dneva plačila.

4. člen

MOL se zavezuje, da bo ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na podlagi drugega odstavka 48. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), kupcu izročil po prejemu celotne kupnine s pripadajočim davkom na dodano vrednost iz 3. člena te pogodbe.

Overjen izvod kupoprodajne pogodbe bo MOL izročila kupcu v roku 8 delovnih dni od prejema celotne kupnine in pripadajočega davka na dodano vrednost ter prejema bančne garancije za zavarovanje pogodbenih obveznosti, ki jo mora kupec predložiti skladno 9.členom te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vsa zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

Kupec se zaveže vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v roku 8 dni od overitve te pogodbe pri notarju.

Kupec se nadalje zaveže predložiti MOL kopijo zemljiškoknjižnega vloženega predloga, in sicer v roku 8 dni od njegove vložitve.

Stroške notarske overitve in zemljiškoknjižne izvedbe te pogodbe v celoti krije kupec.

Kupec prevzame zemljišča v last in posest z dnem izročitve overjenega izvoda pogodbe.

III. OBVEZNOSTI KUPCA

Obveznosti glede dinamike izvedbe investicije

5. člen

Kupec se zavezuje da bo na nepremičninah, ki so predmet prodaje, najkasneje do 30. 6. 2028 zgradil objekt skladno s prostorskimi akti in na pristojni upravni enoti pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje.

Kupec se zavezuje, da bo (bodo) najkasneje do 31. 12. 2028 v objektu nameščena in operativno delovala MSP podjetja.

Če kupec v roku, navedenem v prvem odstavku tega člena ne pridobi pravnomočnega uporabnega dovoljenja ali v roku iz drugega odstavka tega člena MSP podjetja ne bodo začela operativno delovati, je dolžan plačati pogodbeno kazen, ki znaša 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j.....EUR in sicer v roku 30 dni od dneva, ki je določen kot skrajni rok pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja, to je 30. 6. 2028 oziroma dneva,

ki je določen kot skrajni rok za začetek delovanja MSP podjetja, to je 31.12.2028. Za pogodbeno kazen bo MOL izdala e-račun.

Plačilo pogodbene kazni kupca ne odvezuje izpolnitve pogodbenih obveznosti.

6. člen

Kupec mora na poziv predstavnika MOL le-temu poročati o poteku gradnje, ustanovitvi in delovanju MSP, številu zaposlenih v posameznem podjetju, dejavnosti posameznih podjetij, in sicer v roku 15 dni od prejema poziva za predložitev podatkov.

Obveznosti glede izpolnjevanja pogojev po zaključku investicije

7. člen

Kupec s podpisom te pogodbe jamči, da:

- bodo nove uporabne površine ves čas trajanja pogodbe, najmanj do 28. 2. 2029 namenjene podjetniški dejavnosti MSP (tehnološkimi parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti),
- v roku še najmanj 2 let po zaključku investicije oz. najmanj do 28. 2. 2031 ne bo opustil ali premestil podjetniške dejavnosti s programskega območja ali spremenil lastništva nad nepremičninami.

Obveznosti glede posredovanja poročil

8. člen

Kupec je dolžan MOL poročati o zaključku investicije do 10. januarja 2029.

Poročilo mora vsebovati:

- poročilo o obsegu investicije in končanju del na investiciji, vključno s priloženim dokazilom (pravnomočno uporabno dovoljenje),
- poročilo o zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin s priloženim dokazilom:
 - o poročati o velikosti zgrajenega objekta,
 - o podatke o številu podjetij zasedenih s strani MSP,
 - o podatke o številu zaposlenih v posameznih podjetjih,
 - o vrsti dejavnosti, ki jo posamezna podjetja opravljajo.

Kupec je dolžan MOL od sklenitve pogodbe do najkasneje 28. 2. 2031, redno vsako leto do 10. januarja poročati podatke za preteklo koledarsko leto.

- poročilo o zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin s priloženim dokazilom mora vsebovati:
 - o poročati o velikosti zgrajenega objekta,
 - o podatke o številu podjetij zasedenih s strani MSP,
 - o podatke o številu zaposlenih v posameznih podjetjih,
 - o vrsti dejavnosti, ki jo posamezna podjetja opravljajo.

Zavarovanje pogodbenih obveznosti

9. člen

a) Finančno zavarovanje

Za zavarovanje pogodbenih obveznosti iz naslova pravilne in pravočasne izpolnitve pogojev iz 7.člena te pogodbe in izpolnitve zavez kupca glede posredovanja poročil v rokih in vsebini iz 8.člena te pogodbe se kupec zavezuje, da bo najkasneje v roku 15 dni od podpisa prodajne pogodbe predložil MOL nepreklicno in brezpogojno bančno garancijo na prvi poziv ali kavcijsko zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti po predlogi iz Priloge 1 te pogodbe, v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j.....EUR, ki ga bo MOL vnovčil v primeru, če kupec svoje pogodbene obveznosti iz 7. in 8. člena ne bo pravilno in pravočasno izpolnil. Finančno zavarovanje mora biti veljavno do vključno 31.3.2031. Bančna garancija mora biti izdana v slovenskem jeziku pri banki, ki ima po Zakonu o bančništvu dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje bančnih, vzajemno priznanih in dodatnih finančnih storitev.

b) Povračilo škode

MOL ima pravico tudi zahtevati povračilo vse nastale škode, ki bi posledično nastala, ker MOL zaradi kršitve določil te prodajne pogodbe s strani kupca ne bi mogla izpolniti pogodbenih obveznosti skladno s Pogodbo št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«.

c) Prepoved odtujitve in obremenitve

Kupec ne sme odtujiti nepremičnini s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj do 31. 3. 2031.

V primeru, da kupec pred 31. 3. 2031 odtuji nepremičnine, mora plačati v 15 dneh od prejema e-zahtevka s strani MOL pogodbeno kazen in sicer v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j.....EUR.

Z izjemo podelitve služnosti iz 10. člena te pogodbe ne sme kupec brez soglasja MOL kakorkoli drugače obremeniti nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, za dobo najmanj do 31. 3. 2031.

V primeru kršitve iz prejšnjega odstavka tega člena mora kupec plačati pogodbeno kazen v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j.....EUR.

d) Odkupna pravica

MOL lahko zaradi kršitve določil te pogodbe kadarkoli zahteva povratno prodajo nepremičnin s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj po enaki ceni kot jo je prodal skladno s to pogodbo. Kupec je dolžan nepremične prodati v roku 3 mesecev od prejema zahteve s strani MOL.

Kupec _____, sedež _____, matična številka: _____ izrecno, brezpogojno in nepreklicno dovoljuje, da se pri nepremičninah s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, vknjiži odkupna pravica do 31. 3. 2031 _____ v korist osebe:
MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, Matična številka: 5874025000.

Ustanovitev služnosti

10. člen

Kupec se s podpisom te pogodbe zaveže na nepremičninah, ki so predmet nakupa, brezplačno ustanoviti služnosti za potrebe priključevanja na javno infrastrukturo lastniku parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 k.o. 1770 Kašelj, in sicer služnost hoje in vožnje z vsemi vozili .

Kupec _____, matična številka _____ izrecno, brezpogojno in nepreklicno dovoljuje, da se pri idealnem deležu do ½ nepremičnin s parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj vpiše služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vozili (opis), v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35 k.o. 1770 Kašelj.

Sporočanje sprememb

11. člen

Kupec je dolžan MOL v času do izbrisa prepovedi obremenitve in odtujitve obveščati o statusnih spremembah oziroma o lastniških spremembah v podjetju, in sicer najkasneje v 15 dneh od dneva nastanka spremembe.

12. člen

Če bi bil v roku 6 let od sklenitve te pogodbe oz. najkasneje do 31. 3. 2031 nad kupcem pričet postopek poenostavljene prisilne poravnave, prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, mora o postopku takoj pisno obvestiti MOL. Z dnem obvestila oziroma sklepa o začetku postopka poenostavljene prisilne ali prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, lahko MOL od kupca zahteva vračilo investicijske spodbude, skladno z veljavno zakonodajo s področja prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije.

13. člen

Kupec s podpisom pogodbe zagotavlja, da so vsi podatki, podani v ponudbi za nakup nepremičnin, vključno z vsemi prilogami, resnični.

14. člen

Kupec mora hraniti vso dokumentacijo, povezano s projektom, v skladu z veljavno zakonodajo oziroma še najmanj do 31. 12. 2035 za potrebe naknadnih preverjanj, ki jih je dolžan predložiti na zahtevo pooblaščen osebe MOL.

IV. KONČNE DOLOČBE

15. člen

Pooblaščen predstavnik s strani MOL sta:

- Aleš Weber za izvedbo prodajne pogodbe, ki je skrbnik te pogodbe;
- Barbka Glavan za spremljanje izvedbe pogodbenih obveznosti kupca v zvezi z investicijo na nepremičninah, ki so predmet prodaje.

16. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta morebitne nesporazume reševali sporazumno. V primeru spora je pristojno sodišče v Ljubljani.

17. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da se bosta o vseh morebitnih spremembah in dopolnitvah te pogodbe, po doseženem predhodnem sporazumu, dogovorili s sklenitvijo aneksa, razen o spremembi skrbništva pogodbe, kjer zadošča pisno obvestilo drugi pogodbeni stranki.

18. člen

V skladu s 14. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20 in 3/22 – ZDeb in 16/23 – ZZPri) je nična 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 ali sklenitev pogodbe 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.

MOL bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov glede njegovega domnevnega nastanka pričela z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

19. člen

Pogodbeni stranki se morata vzdržati vsakršnih ravnanj, ki bi na podlagi vsebine iz prejšnjega odstavka pomenila kršitev zakonskih določil.

20. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

21. člen

Pogodba je sklenjena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme MOL dva (2) izvoda, kupec en (1) izvod, en izvod pa je namenjen vpisu v zemljiško knjigo.

Št. pogodbe:

Št. dok. DS: 4780-594/2023-62

Datum:

Datum:

KUPEC

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Priloge:

- *Priloga 1: Vzorec bančne garancije*
- *Priloga 2: Sklep Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana z dne*

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) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 27. seji dne 17. 11. 2025 sprejel

SKLEP

Mestni svet Mestne občine Ljubljana izdaja predhodno soglasje k osnutku besedila prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8 in idealni delež do ½ parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18, v k.o. 1770 Kašelj, ki je kot priloga sestavni del prodajne pogodbe.

Številka: 4780-594/2023-71
Datum: 17.11.2025



Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

