



Številka: 4780-991/2024-6
Datum: 25-11-2024

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na izredni 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 prostore v stavbi Baragovo semenišče na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani

POROČEVALKI: Simona Remih, sekretarka, vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Mihaela Topolovec Šiker, vodja Odseka za ravnanje s poslovnimi prostori MOL

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za ravnanje z nepremičninami

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o soglasju k osnutku besedila prodajne pogodbe za prostore v stavbi Baragovo semenišče na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani.



Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo,
- osnutek pogodbe,
- 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; 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 seji, dne..... sprejel

SKLEP

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za prostore v stavbi Baragovo semenišče na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglašá z osnutkom besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za prostore v stavbi Baragovo semenišče na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani, ki bo sklenjena na podlagi metode neposredne pogodbe.

Številka: 4780-991/2024

Ljubljana, dne _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za prostore v stavbi Baragovo semenišče na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani

Pravni temelj

Pravni podlagi za sprejem predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za prostore v stavbi Baragovo semenišče na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani sta:

- peti odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR), 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. 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 nad 500.000 eurov, sklenjen brez predhodnega pisnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, ničen.

Ocena stanja in poglobitve rešitve

Poglobitvena rešitev predlaganega sklepa je soglasje Mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za prostore v stavbi Baragovo semenišče na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani, ki ga je potrebno pridobiti pred sklenitvijo pravnega posla.

Predmet prodajne pogodbe so posamezni deli stavbe, ki v naravi predstavljajo Študentski dom Akademski kolegij, v skupni izmeri 5.366,20 m² v stavbi z ID oznako 2636-3298, in sicer posameznimi deli 9, 15, 34, 35, 77 do 281, 298 in 350. Predmetne nepremičnine predstavljajo solastniški delež na zemljiščih s parc št. 1847/2, parc. št. 1847/1 in parc. št. 1847/3, vse k. o. 2636 – Bežigrad.

Postopek prodaje bo potekal po metodi neposredne pogodbe, saj je interes za nakup podala oseba javnega prava.

Mestna občina Ljubljana predmetnih nepremičnin ne potrebuje za izvajanje nalog občinskega pomena, zato se nepremičnine prodajo.

Finančne in druge posledice sprejetja akta

Realizacija prodaje bo predstavljala prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana za leto 2024.

Skupna vrednost nepremičnin v lasti Mestne občine Ljubljana, ki so predmet prodaje, znaša 3.700.000 eurov in ne vključuje davščin.

Pripravila:

Mihaela Topolovec Šiker
Vodja odseka za ravnanje
s poslovnimi prostori MOL



Simona Remih
Sekretarka – vodja oddelka



PRODAJNA POGODBA

za prostore v stavbi Baragovo semenišče na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Jankovič

kot prodajalec

matična številka: 5874025000

ID za DDV: SI 67593321

in

REPUBLIKA SLOVENIJA, Vlada Republike Slovenije, Gregorčičeva 20, Ljubljana, ki jo v skladu z 29. in 45. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR) zastopa bodoči upravljavec:

Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije, Masarykova cesta 16, 1000 Ljubljana,
zanj predstojnik upravljavca minister dr. Igor Papič

kot kupec

matična številka: 5854814000

davčna številka: 17659957

kot sledi:

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Mestna občina Ljubljana lastnica prostorov (Baragovo semenišče) v skupni izmeri 5.366,20 m² v stavbi z ID oznako 2636-3298 in posameznimi deli 9, 15, 34, 35, 77 do 281, 298 in 350 ter pripadajočimi skupnimi deli, ki se nahajajo v stavbi na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani;
- da stavba ID oznako 2636-3298 stoji na parceli št. 1847/2, k.o. 2636-Bežigrad in da k stavbi kot skupni del pripadata tudi zemljišči parc. št. 1847/1 in 1847/3, k. o. 2636 – Bežigrad;
- da so predmet te prodajne pogodbe izključno posamezni deli stavbe, kot navedeni v prvi alineji tega člena, ki v naravi predstavljajo Študentski dom Akademski kolegij in so označeni v etažnem načrtu z dne 19. 4. 2019, ki je priloga te pogodbe;

- da za stavbo z ID oznako 2636-3298 z naslovom Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani ni vzpostavljena etažna lastnina v zemljiški knjigi, zato bo vpis lastninske pravice po tej pogodbi, mogoč na parcelah št. 1847/2, 1847/1 in 1847/3, k.o. 2636 - Bežigrad v solastniškem deležu 47/100 od celote;
- da so prostori, ki so predmet te prodajne pogodbe zasedeni z najemnikom ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA, Svetčeva ulica 9, 1000 Ljubljana, ki ima s prodajalcem sklenjeno Najemno pogodbo, številka pogodbe 3528-165/2024-6, št. dok. DS C7560-24-715111 z dne 05.09.2024, za določen čas enega študijskega leta oziroma največ za čas do 01.10.2025;
- da je v zemljiški knjigi na parcelah št. 1847/1, 1847/2 in 1847/3 vse k.o. 2636 – Bežigrad vpisana zaznamba (ID 12153364), in sicer, da se na podlagi 13. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. list RS, št. 16/08 in 123/08) in Odloka o razglasitvi del arhitekta Jožeta Plečnika v Ljubljani za kulturi spomenik državnega pomena (Ur. list RS, št. 51/09) zaznamuje, da imajo nepremičnine status kulturnega spomenika državnega pomena;
- da je v zemljiški knjigi na parcelah št. 1847/1, 1847/2 in 1847/3 vse k.o. 2636 – Bežigrad vpisana zaznamba (ID 20480464), in sicer da se na podlagi Sklepa o določitvi javne infrastrukture na področju kulture št. 620-2/2014-2 z dne 7.7.2014, objavljen v Uradnem listu RS, št. 59/2014 z dne 1.8.2014 in na podlagi Sklepa o spremembah in dopolnitvah Sklepa o določitvi javne infrastrukture na področju kulture št. 620-6/2016-3 z dne 27.6.2016, objavljen v Uradnem list RS, št. 50/2016 z dne 15.7.2016 nepremičnine zaznamujejo kot javna infrastruktura na področju kulture;
- da Republika Slovenija nepremičnine – posamezne dele v stavbi št. 3298 z naslovom Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani, ki stoji na parceli št. 1847/2 s pripadajočima zemljiščema s parcelno št. 1847/1 in 1847/3 vse k.o. 2636 – Bežigrad, potrebuje za zagotavljanje študentskih namestitev;
- da se ta pogodba sklepa skladno s 54. členom 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);
- da je kolegij župana podal soglasje k predlogu Oddelka za ravnanje z nepremičninami za prodajo predmetnih nepremičnin s sklepom št. ____, sprejetim na ____ seji Kolegija župana Mestne občine Ljubljana dne _____;
- da je Mestni svet mestne občine Ljubljana, na podlagi 29. člena ZSPDSLS-1, sprejel Sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za prostore v stavbi na naslovu Vilharjeva cesta 11, 13 in 15 v Ljubljani, št. sklepa 4780-____/2024__ z dne __ december 2024;
- da je Mestna občina Ljubljana skladno s 52. členom ZSPDSLS-1 objavila namero o sklenitvi

neposredne pogodbe o prodaji predmetnih nepremičnin na svoji spletni strani (www.ljubljana.si), ki je bila objavljena od _____ do vključno _____;

- da so nepremičnine, ki jih na podlagi te pogodbe prejme v last in posest Republika Slovenija od Mestne občine Ljubljana, v skladu s 26. členom ZSPDSLS-1, vključene v načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2024;
- da ima Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije zavedeno kot upravljavec nepremičnin, na podlagi 45. in 29. člena ZSPDSLS-1 zakonsko pooblastilo za odločanje in sklepanje pravnih poslov ravnanja s stvarnim premoženjem države;
- da so nepremičnine, ki jih na podlagi te pogodbe prejme v last in posest Republika Slovenija, v skladu z 20. členom ZSPDSLS-1 vključene v veljavne načrte razvojnih programov št. _____ »Nakup dela objekta Baragovo semenišče« v veljavni Načrt razvojnih programov 2024;
- da je za predmetne nepremičnine izdelano Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičninah, št. H-241122 z dne 22. 11. 2024, ki ga je izdelal sodni cenilec gradbene stroke Srečko Veselič;
- da sta se pogodbeni stranki pogajali o vrednosti nepremičnin tako, da je pogodbena vrednost nepremičnin v višini 3.700.000 eurov, ki so predmet prodaje, določena na podlagi 7. točke 35. člena ZSPDSLS-1, saj je pridobitelj nepremičnine oseba javnega prava, ki ne opravlja gospodarske dejavnosti in pogodbena vrednost ni več kot 20 odstotkov nižja od ocenjene vrednosti iz predhodne uvodne alineje tega člena;
- da je za stavbo Vilharjeva cesta 11, 13 in 15, Ljubljana, izdelana energetska računsko izkaznica številka 2021-734-208-88768, energijski kazalniki energetske učinkovitosti so označeni z razredom E (105-150 kWh/m²a);
- da se nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, pridobivajo v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljajo najboljše pogoje za izvrševanje nalog bodočih upravljavcev, brez nepotrebnih zalog;
- da si je kupec nepremičnine, ki so predmet te pogodbe ogledal in v zvezi z njihovim stanjem v naravi nima nobenih pripomb in jih kupi po načelu »videno – kupljeno«.

2. člen

Predmet pogodbe

Pogodbeni stranki sta soglasni, da Republika Slovenija postane solastnica nepremičnin 47/100 parcele št. 1847/2, k.o. 2636- Bežigrad, na kateri stoji stavba z naslovom Vilharjeva cesta 11, 13 in 15, Ljubljana, z ID oznako 2636-3298 s posameznimi deli 9, 15, 34, 35, 77 do 281, 298 in 350 s pripadajočim solastniškim deležem na skupnih in posebnih delih stavbe in zemljiščih parc. št. 1847/1 in 1847/3, k.o. 2636 – Bežigrad, ki pripadajta tej stavbi.

Predmet te prodajne pogodbe so izključno posamezni deli stavbe v skupni izmeri 5.366,20 m², ki v naravi predstavljajo Študentski dom Akademski kolegij in so označeni v etažnem načrtu z dne 19. 4. 2019, ki je priloga te pogodbe.

3. člen

Mestna občina Ljubljana jamči in pod odškodninsko odgovornostjo zagotavlja, da na nepremičninah, ki so predmet prodaje, ne obstaja in do vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo ne bo obstajala nobena obligacijska ali druga pravica tretjih oseb oz. pravno dejstvo v korist tretjih oseb, kar bi kakorkoli posegalo v lastninsko pravico nasprotne pogodbene stranke, zlasti pa:

- da so nepremičnine proste vseh bremen (razen že omenjenih zaznamb),
- da ne obstoji prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnin,
- da nepremičnine niso predmet nobenih dednih, denacionalizacijskih ali izvršilnih postopkov,
- da ima poravnane vse javne dajatve in druge obveznosti v zvezi z nepremičninami.

Pogodbeni stranki sta si nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, ogledali na kraju samem, znana jima je lega, velikost in stanje, tako da druga drugi glede tega ne jamčita več.

Mestna občina Ljubljana jamči, da bo v primeru, če bi se v zvezi z vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah, ki so predmet prodaje, razen stroškov določenih v 7. členu, pojavil kakršenkoli zahtevek tretjih oseb ali pristojnih organov, na lastne stroške:

- storila vse, da bosta nasprotno stranko obvarovala kakršnihkoli zahtevkov oz. posledic,
- aktivno sodelovala v morebitnih postopkih.

Ker dovozi oziroma dostopi do celotne stavbe št. ID oznako 2636-3298 pravno formalno niso urejeni se Mestna občina Ljubljana zavezuje, da bo pristopila k ureditvi teh razmerij.

Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije bo izvedlo obnovo predmeta prodaje v istem terminu kot se bo izvajal investicijski projekt rekonstrukcije in dozidave Baragovega semenišča s strani Mestne občine Ljubljana, če bodo na voljo zadostna finančna sredstva.

4. člen

Izročitev v posest

Glede na dejstvo, da je predmetna nepremičnina zasedena z najemnikom Študentski dom Ljubljana, Svetčeva ulica 9, 1000 Ljubljana, se nepremičnine kupcu izročajo v posredno posest.

Kupec izrecno izjavlja, da je z najemi poslovnih prostorov in določili najemov seznanjen in jih v celoti priznava, da sprejema ter prevzema vse pravice in obveznosti lastnika nepremičnine oz. najemodajalca, po plačilu celotne kupnine. Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da mu je izročena najemna pogodba, navedena v predhodnem odstavku te točke, 1. člena. Oprema, ki se nahaja v prostorih je v lasti najemnika ŠTUDENSKI DOM LJUBLJANA, Svetčeva ulica 9, 1000 Ljubljana

5. člen

Kupnina in plačilo

Pogodbeni stranki sta soglasni, da znaša vrednost nepremičnin, ki so predmet te pogodbe in so v lasti Mestne občine Ljubljana, ter jih s to pogodbo prenaša na Republiko Slovenijo: 3.700.000,00 EUR, z besedo: tri milijone sedemsto tisoč eurov in ne vključuje pripadajočega davka.

Mestna občina Ljubljana izstavi e-račun Republiko Sloveniji, Ministrstvu za visoko šolstvo, znanost in inovacije v skupni vrednosti 3.700.000,00 EUR.

Republika Slovenija se zaveže plačati celotno kupnino v skupnem znesku 3.700.000,00 EUR v roku, določenem v zakonu, ki ureja izvrševanje proračuna Republike Slovenije. Mestna občina Ljubljana takoj po sklenitvi te pogodbe izstavi e-račun. Plačilo Republika Slovenija izvrši na podračun EZR MOL SI56 0126 1010 0000 114, MOL izvrševanje proračuna. V namenu plačila je potrebno obvezno navesti št. C7560-24-710_____.

Sredstva so predvidena v proračunu Republike Slovenije na projektu programov št. _____ »Nakup dela objekta Baragovo semenišče« v skupni višini _____ EUR, na proračunski postavki _____ - _____, konto _____ - _____. Skrbnik proračunske postavke je _____.

6. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo

Skladno z drugim odstavkom 48. člena ZSPDSLS-1 se Mestna občina Ljubljana zavezuje, da bo Republiki Sloveniji izdala ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, v roku 5 dni po prejemu celotnega zneska kupnine.

7. člen

Nepremičnine, ki so predmet te prodajne pogodbe, so v zemljiški knjigi zaznamovane kot kulturna dediščina, kot izhaja iz 1. člena te pogodbe, pri čemer se davek na promet nepremičnin skladno z 10. členom Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/2006, 25/2016; ZDPN-2), ne plača.

V kolikor bi pristojni finančni organ odločil drugače, sta pogodbeni stranki sporazumni, da davek na promet nepremičnin plača prodajalec, to je Mestna občina Ljubljana.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je potrebno to pogodbo predložiti pristojnemu finančnemu uradu, kar se zaveže storiti Mestna občina Ljubljana.

8. člen

Protikorupcijska klavzula

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; je nična.

Organ ali organizacija javnega sektorja, ki je sklenila pogodbo, mora na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila komisije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeti z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule je že veljavno sklenjena pogodba nična. Pogodba ki je veljavno sklenjena pod odložilnim ali razveznim pogojem, ki v primeru ugotovitve kršitve ali poskusa kršitve protikorupcijske klavzule še ni nastopil, se šteje, da ni bila sklenjena.

Na ničnost pogodbe se lahko sklicuje vsaka pogodbeni stranka in se ugotavlja pred stvarno in krajevno pristojnim sodiščem v Republiki Sloveniji.

9. člen

Morebitne spore, ki bi nastali v zvezi s to pogodbo med pogodbenima strankama, bosta stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo za rešitev spora pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Skrbnica pogodbe na strani Mestne občine Ljubljana je _____

Skrbnika te pogodbe na strani Republike Slovenije, Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije je _____.

10. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki. Pogodbeni stranki soglašata, da se pogodba veljavno 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. Kupcu bodo izročeni skupaj z zemljiškoknjižnim dovolilom v roku 5 dni od prejema plačila celotne kupnine.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da Mestna občina Ljubljana nosi vse stroške notarja glede sestave notarskega zapisa, overitve pogodbe in zemljiškoknjižnega dovolila ter stroške v zvezi s hrambo pogodbe pri notarju, Republika Slovenija pa nosi stroške zemljiškoknjižne izvedbe te pogodbe.

11. člen

Ta pogodba je napisana v petih (5) enakih izvodih, od katerih prejmeta pogodbeni stranki vsaka po dva (2) izvoda vključno z originalom, namenjenim za zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe, en (1) izvod pa je namenjen za davčno odmero na FURS.

Številka pogodbe: C7560-24-710 _____

Številka pogodbe:

Št. dok. DS: 4780-991/2024

Št. dok.:

Datum:.....

Datum:.....

Mestna občina Ljubljana

Zoran JANKOVIĆ

župan

Republika Slovenija

Vlada Republike Slovenije

Po pooblastilu:

dr. Igor Papič

**Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in
inovacije**



Mestna občina
Ljubljana

Mestni trg 1, Ljubljana

Baragovo semenišče

Vilharjeva cesta 11, 13 in 15

