



Mestna občina  
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

Številka: 4780-594/2023-15

Datum: 24-11-2023

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 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

**POROČEVALCA:** Simona Remih, sekretarka – vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami  
Miha Šipek, vodja odseka po pooblastilu – vodja odseka za ravnanje z zemljišči

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

#### **PREDLOG SKLEPA:**

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.

Župan  
Mestna občina Ljubljana  
*Zoran Jankovič*

#### **Priloga:**

- Prodajna pogodba 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



## PREDLOG

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 dne \_\_\_\_ 2023 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:**

**Datum:**

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

**Obrazložitev:**

## Pravni temelj

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) v četrtem odstavku 29. člena določa, da o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali funkcionar oziroma javni uslužbenec, zaposlen v občinski upravi, ki ju za to pooblasti organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Pooblastilo se podeli za posamezni pravni posel.

Zakon o javnih financah (Uradni list RS št. št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23) v 4. členu določa, da je župan za izvrševanje proračuna občine odgovoren občinskemu svetu.

Ne glede na pristojnost župana, da odloči in sklene pravne posle ravnanja z nepremičnim premoženjem občine, je skladno z določilom petega odstavka 29. člena ZSPDSLS-1 za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje mestnega sveta k osnutku besedila pravnega posla.

Nepremičnine so vključene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2024.

## Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Predmet prodaje po postopku Javnega zbiranja ponudb skladno z ZSPDSLS-1 so nepremičnine – sklop zemljiških parcel, ki tvorijo posamezne gradbene parcele (prikaz v Tabeli 1 in Sliki 2), in se nahajajo na območju bodoče Ekonomsko-poslovne cone Zalog. Zemljiške parcele se prodajajo izključno skupno, v sklopu gradbene parcele.

**Gradbena parcela 6 - površine 5.890 m<sup>2</sup> in idealni delež do ½ Gradbene parcele 4 - površina 246 m<sup>2</sup> – skupna površine 6136 m<sup>2</sup>, ki obsega:**

- Parc. št. 31/9 k.o. 1770 Kašelj (ID 7320481, stavbno zemljišče, površine 110 m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 37/1 k.o. 1770 Kašelj (ID 3330813, stavbno zemljišče, površine 792 m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 37/2 k.o. 1770 Kašelj (ID 3948831, stavbno zemljišče, površine 170m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 412/2 k.o. 1770 Kašelj (ID 3552708, stavbno zemljišče, površine 900 m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 414/2 k.o. 1770 Kašelj (ID 1016972, stavbno zemljišče, površine 907 m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 415/1 k.o. 1770 Kašelj (ID 24805, stavbno zemljišče, površine 345 m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 415/2 k.o. 1770 Kašelj (ID 2705633, stavbno zemljišče, površine 700 m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 2459/6 k.o. 1770 Kašelj (ID 7320467, stavbno zemljišče, površine 309 m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 2459/8 k.o. 1770 Kašelj (ID 7320469, stavbno zemljišče, površine 123 m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 2477/17 k.o. 1770 Kašelj (ID 7320485, stavbno zemljišče, površine 1.510 m<sup>2</sup>)
- Parc. št. 3714/8 k.o. 1770 Kašelj (ID 7242721, stavbno zemljišče, površine 24 m<sup>2</sup>)
- Idealni delež do ½ parc. št. 31/11 k.o. 1770 Kašelj (ID 7320479, stavbno zemljišče, površine 183 m<sup>2</sup>)
- Idealni delež do ½ parc. št. 2459/7 k.o. 1770 Kašelj (ID 7320468, stavbno zemljišče, površine 34 m<sup>2</sup>)
- Idealni delež do ½ parc. št. 2477/18 k.o. 1770 Kašelj (ID 7320484, stavbno zemljišče, površine 29 m<sup>2</sup>)

Pri nepremičninah, ki so predmet prodaje so vpisane naslednje pravice oz. pravna dejstva v korist tretjih oseb:

- pri nepremičninah s parc. št. 31/9, 32/8 in 31/11 je vknjižena stavbna pravica za gradnjo 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 in 2477/17 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.

Iz cenitvenega poročila, na podlagi katerega je oblikovana izhodiščna vrednost nepremičnin in ga je dne 7. 9. 2023 izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, mag. Borut Barlič, CARIS d.o.o. Razlagova ul. 15, 2000 Maribor izhaja, da je ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra za nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe, 123,06 EUR.

**Izhodiščna vrednost prodaje znaša 1.227.200,00 EUR.**

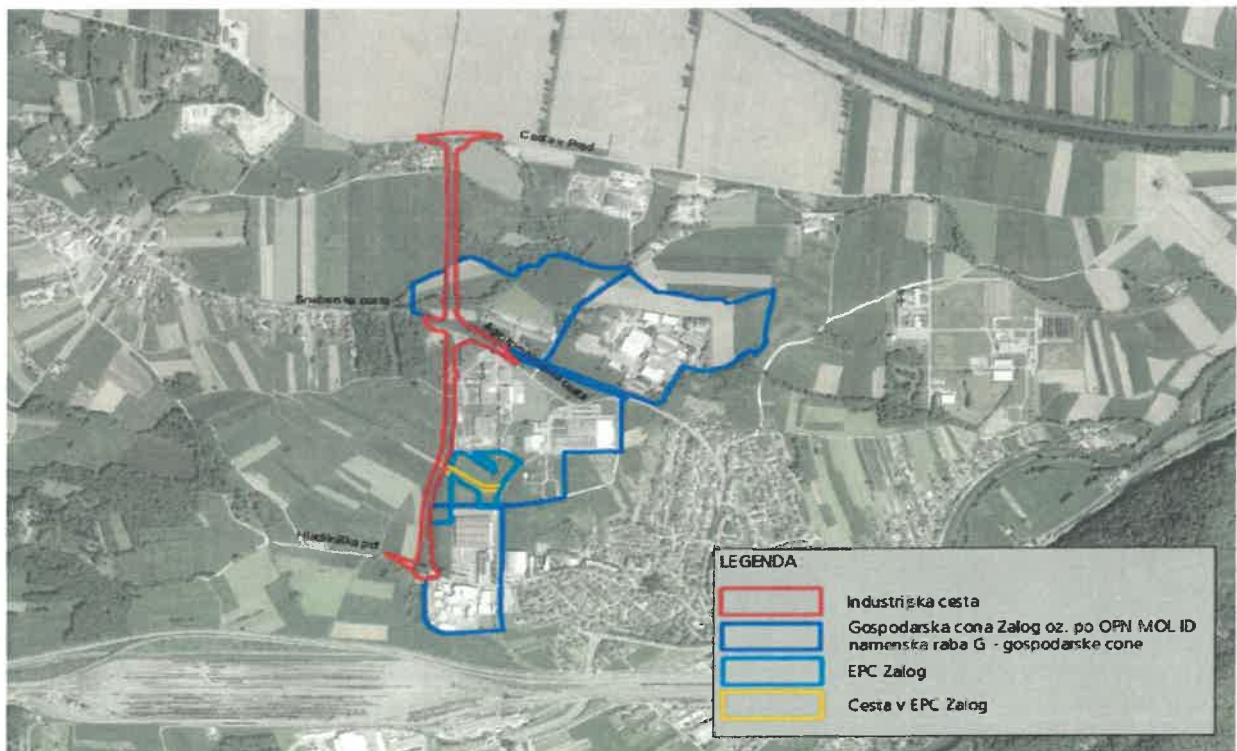
Glede na to, da izhodiščna vrednost nepremičnin za gradbeno parcelo 6 in v idealnem deležu do ½ gradbeno parcelo 4 presega 500.000 EUR, je v skladu z 29. členom ZSPDSL-1 potrebno pred javno objavo javnega zbiranja ponudb za prodajo navedenih nepremičnin pridobiti predhodno soglasje mestnega sveta MOL k osnutku besedila prodajne pogodbe, vsled česar je v sprejem MS predlagan sklep o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe za obravnavane nepremičnine. Soglasje MS je obvezna priloga prodajni pogodbi.

### Ocena stanja in pogloblitve rešitve

V Mestni občini Ljubljana je bilo z namenom spodbujanja podjetništva z zagotavljanjem več uporabnih površin za delovanje mikro, majhnih in srednje velikih podjetij, ob podpori države in EU, komunalno opremljeno še nerazvito območje znotraj obstoječe gospodarske cone Zalog.

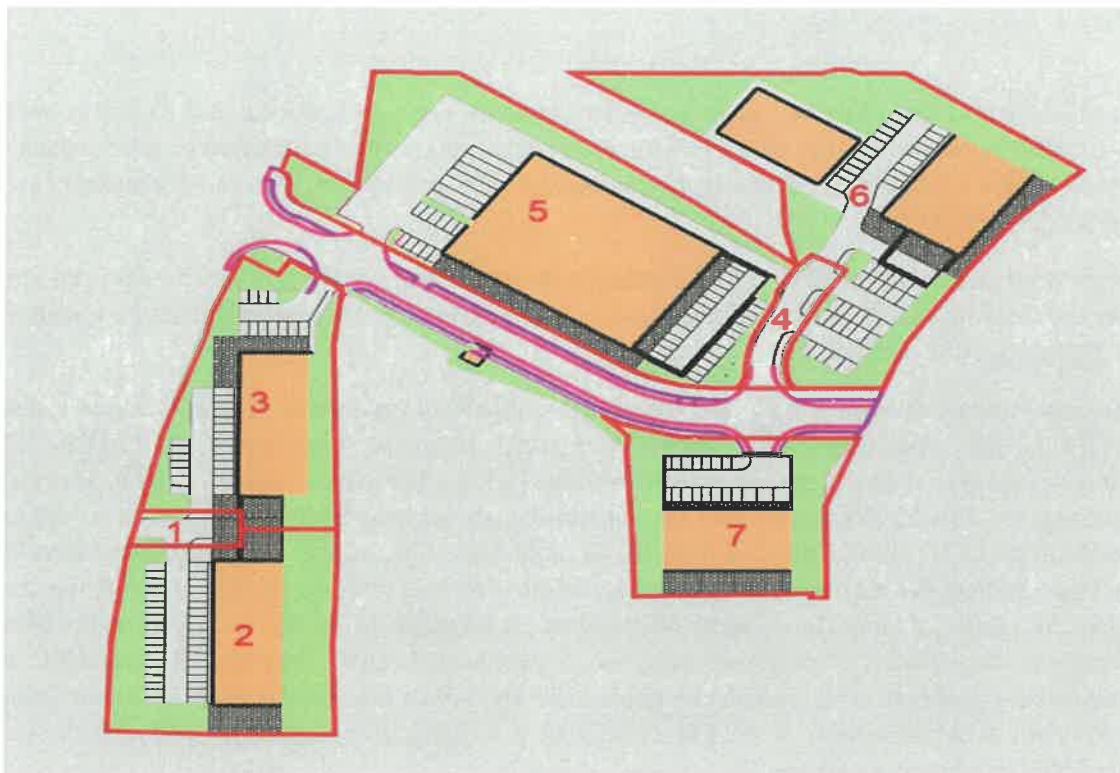
Ekonomsko poslovna cona Zalog (v nadaljevanju EPC Zalog), ki obsega 2,7 ha površine (skupaj z Industrijsko cesto 7,75 ha) je bila zgrajena ob novi Industrijski cesti, med Cesto v Prod in Hladilniško potjo oz. natančneje med Agrokombinatsko cesto in Hladilniško potjo, v sklopu operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«. Na podlagi Pogodbe št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«in pripadajočimi dodatki št. 1, 2, 3, s katerimi so bila MOL za izgradnjo dostopne Industrijske ceste in komunalno opremljanje EPC Zalog dodeljena sredstva evropske kohezijske politike, je v celoti komunalno opremljena z vso potrebno javno gospodarsko infrastrukturo za priključitev stavb v obravnavanem območju.

Kupec bo v sklopu pridobitve gradbenega dovoljenja za poslovne objekte zavezuje plačati tudi pripadajoči komunalni prispevek v skladu z veljavno zakonodajo.



Slika 1: Prikaz EPC Zalog v enoti urejanja prostora PO-796

Predmet javnega zbiranja ponudb bo prodaja stavbnih zemljišč, ki so namenjena tehnološkimi parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti mikro, majhnih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju: MSP) in prodaja dveh zemljišč, ki v naravi predstavljata možno dostopno cesto do dveh različnih stavbnih zemljišč, v idealnem deležu do 1/2, kot je tudi razvidno iz Tabele 1 in Slike 2. Nepozidano stavbno zemljišče parc. št. 441/5 k.o. Kašelj v naravi predstavlja možno dostopno pot do gradbene parcele 2 in 3, nepozidano stavbno zemljišče parc. št. 31/11, 2459/7, 2477/18 v naravi predstavlja možno dostopno pot do gradbene parcele 5 in 6, gradbena parcela 7 je dostopna neposredno iz javne ceste.



Slika 2: Prikaz zemljišč v Ekonomsko-poslovni coni Zalog

Gradben a parcela	Površina GURS	Zemljiška parcela št.	k.o.	Namembnost	Oznaka EUP
1	322	441/5	Kašelj	Dostopna cesta do parcele 2 in 3	PO-796
2	3.708	441/6	Kašelj	Nepozidano stavbno zemljišče	PO-796, PO-593
3	3.349	30/6, 441/4, 2454/9	Kašelj	Nepozidano stavbno zemljišče	PO-796
4	492	31/11, 2459/7, 2477/18	Kašelj	Dostopna cesta do parcele 5 in 6	PO-796
5	6.986	31/10, 32/5, 32/8, 33/1, 34/1, 35	Kašelj	Nepozidano stavbno zemljišče	PO-796
6	5.890	31/9, 37/1, 37/2, 412/2, 414/2, 415/1, 415/2, 2459/6, 2459/8, 2477/17, 3714/8	Kašelj	Nepozidano stavbno zemljišče	PO-796

7	2.779	31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5, 2477/19	Kašelj	Nepozidano zemljišče	stavbno	PO-796 (31/6, 31/8, 439/3-del, 2454/8, 2459/5-del, 2477/19), PO-593 (439/3-del, 2459/5-del)
---	-------	--	--------	----------------------	---------	---

Tabela 1: Seznam prodajnih parcel

Vsa zemljišča, ki bodo predmet javnega zbiranja ponudb urejata prostorska akta Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, namenska raba prostora je IG – Gospodarske cone, način urejanja po OPN ID.

Namen prodaje zemljišč v EPC Zalog je poiskati investitorje in ponuditi prostor za delovanje MSP, ki bodo v določenih časovnih okvirih zagotovili izvedbo investicije na nepremičninah in v nadaljevanju tudi delovanje MSP podjetij.

Postopek Javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin se bo namreč izvedel v skladu z določili o pogojih in prevzetih obveznostih MOL na podlagi sklenjene Pogodbe št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto, ki MOL zavezujejo, da najkasneje do 31.12.2026 zagotovi na teh nepremičninah najmanj 60 % zasedenost novo opremljenih uporabnih površin s strani MSP, kar pomeni, da mora biti objekt zgrajen, imeti uporabno dovoljenje in opravljati podjetniško dejavnost še najmanj nadaljnji dve leti, torej do 28.2.2029. MOL bo morala o poteku in zaključku projekta poročati Ministrstvu za kohezijo in regionalni razvoj o površini novo opremljene ekonomsko – poslovne cone in o zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin ekonomsko – poslovne cone, namenjene podjetniški dejavnosti in s tem dokazati izpolnitev kazalnikov po Pogodbi o sofinanciranju št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«.

Glede na navedeno osnutek prodajne pogodbe poleg sestavin prodajne pogodbe vsebuje tudi posebna določila - obveznosti kupca glede dinamike izvedbe investicije na nepremičnini, ki je predmet prodaje in izpolnjevanja pogojev po zaključku investicije:

- kupec bo moral na nepremičnini, ki je predmet prodaje, najkasneje do 30.6.2026 zgraditi objekt skladno s prostorskimi akti in na pristojni upravni enoti pridobiti pravnomočno uporabno dovoljenje in
- zagotoviti, da bo (bodo) najkasneje do 31.12.2026 v objektu nameščena in operativno delovala MSP podjetja ter
- najmanj do 28.2.2029 ne bo opustil ali premestil podjetniške dejavnosti s programskega območja ali spremenil lastništva nad nepremičninami.

in v zvezi z navedenimi obveznostmi letno poročati MOL o poteku investicije.

Zaradi uresničitve primarnega namena prodaje zadevnih nepremičnin in varovanja interesa MOL za pravilno in pravočasno izpolnitev pogodbenih obveznosti kupcev nepremičnin, ki posledično vplivajo na obveznosti MOL po Pogodbi št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«, so v prodajni pogodbi predvideni tudi nekateri instrumenti zavarovanja in utrditve obveznosti, in sicer:

- Finančno zavarovanje za pravilno in pravočasno izpolnitev pogodbenih obveznosti;
- Uveljavitev odkupne pravice s strani MOL;
- Uveljavitev pogodbene kazni;

- Povračilo škode, kolikor bi MOL nastala zaradi kršitve določil prodajne pogodbe in MOL zaradi slednjih ne bi mogla izpolniti lastnih obveznosti, ki jih je prevzela s Pogodbo o sofinanciranju št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalag z Industrijsko cesto«.

Kupec se bo s pogodbo tudi obvezal, da predmetne nepremičnine ne bo odtujil ali brez soglasja MOL obremenil za dobo 5 let oz.do 28.2.2029.

### ***Ocena finančnih posledic sprejetja akta***

Prodaja nepremičnega premoženja predstavlja prihodek proračuna MOL za leto 2024. Na podlagi izdanega soglasja Mestnega sveta k osnutku besedila prodajne pogodbe, bodo izpolnjeni pogoji za objavo javnega zbiranja ponudb za prodajo predmetnih nepremičnin. V primeru uspešne izvedbe postopka s prejemom vsaj ene ponudbe najmanj v višini izhodiščne vrednosti nepremičnin, ter sklenitvi prodajne pogodbe. Kupnina bo predstavljala prihodek proračuna MOL v letu 2024 v višini najmanj izhodiščne vrednosti nepremičnin, ki so predmet prodaje.

  
*Simona Remih*  
Sekretarka / vodja oddelka

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Jankovič, 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, 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 izmeri 6.136 m<sup>2</sup>;
- 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 in 2477/17 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.
- 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. 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 2024;
- 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 s namenjene za opravljanje podjetniške dejavnosti MSP;
- je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne .....sprejel 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 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 652/2023 pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, mag. Borut Barlič, CARIS d.o.o., Razlagova ul. 15, 2000 Maribor, z dne 7. 9. 2023 izhaja, da ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, znaša 123,06 EUR;
- je kupec že poravnal varščino v višini.....EUR.

## II. PREDMET POGODBE

### 2. člen

MOL proda in izroči v last in posest kupcu 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, z dejansko rabo nepozidano stavbno zemljišče.

### 3. člen

Kupnina za nepremičnini, v skupni izmeri 6.136 m<sup>2</sup>, 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: C7560-23-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. 2026 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. 2026 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. 2026 oziroma dneva, ki je določen kot skrajni rok za začetek delovanja MSP podjetja, to je 31.12.2026. 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. 2027 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. 2029 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 2027.

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. 2029, 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 31.3.2029. 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.

### a) 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«.

### b) 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. 2029.

V primeru, da kupec pred 31. 3. 2029 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. 2029.

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.

### c) 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. 2029 \_\_\_\_\_ 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. 2029 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. 2033 za potrebe naknadnih preverjanj, ki jih je dolžan predložiti na zahtevo pooblaščenih oseb MOL.

#### **IV. KONČNE DOLOČBE**

#### 15. člen

Pooblaščenca predstavnika 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) je nična pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja objubi, 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.

Številka:  
Datum:

Številka:  
Datum:

KUPEC

---

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

---

Priloge:

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