



Svetnice in svetniki

Mestni svet Metne občine Kranj

Številka: 160-12/2021-8-403009

Datum: 24. 5. 2023

Zadeva: Izdaja soglasja k osnutku prodajne pogodbe za nepremičnine v ZD Kranj, stavba 2042, k. o. 2100 Kranj, poslovni prostori: del stavbe 43 (ID 6061882), del stavbe 44 (ID 6061883), del stavbe 45 (ID 6061884) in del stavbe 46 (ID 6061885)

Mestni svet je na 3. seji dne 15. 3. 2023 sprejel rebalans načrta pridobivanja nepremičnega premoženja Mestne občine Kranj za leto 2023, ki med drugim obsega nepremičnine v 1. etaži, v skupni izmeri 486,10 m², v stavbi Prizidka k ZD Kranj, Gosposvetska ulica 10 A, Kranj, z ident. št. stavbe 2100-2042, stoječi na parc. št. 906/11, 906/12, 906/13, 906/14, 906/15 in 906/16 k.o. Kranj, in sicer :

- katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 43 (ID 6061882), poslovni prostor v izmeri 430,30 m² (neto površina);
- katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 44 (ID 6061883), poslovni prostor v izmeri 25,20 m² (neto površina);
- katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 45 (ID 6061884), poslovni prostor v izmeri 22,70 m² (neto površina);
- katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 46 (ID 6061885), poslovni prostor v izmeri 7,90 m² (neto površina),

z vrednostjo 1.361.080 €.

Lastnik navedenih nepremičnin je Očesni center d.o.o., Mestna občina Kranj, Osnovno zdravstvo Gorenjske in Očesni center d.o.o. so sklenili Pismo o nameri št. 160-12/2021-4-403009, z dne 30. 1. 2023 zaradi potrditve interesa o prodaji zgoraj navedenih nepremičnin s strani Očesnega centra d.o.o. in nakupa s strani Mestne občine Kranj. V navedenem pismu o nameri je bila dogovorjena cena za nakup navedenih prostorov 2.800 €/m², kar za celotno površino 486,10 m² znaša 1.361.080 €. Za namen nakupa predmetnih prostorov je Mestna občina Kranj pridobila cenitev sodnega cenilca in izvedenca, ki je v cenitvi z dne 5. 6. 2022 tržno vrednost zgoraj navedenih prostorov velikosti 486,10 m² ocenil na 657.200 €. Lastnik je Mestni občini Kranj ponudil prostore v odkup po ceni 3.500 €/ m², po izvedenih pogajanjih pa je Mestna občina Kranj glede na dejstvo, da primerljivih prostorov za zdravstveno dejavnost, ki jih Zdravstveni dom Kranj nujno potrebuje, ni, dosegla vrednost 2.800 €/m². Celotna pogodbeno vrednost skupaj z 1% davka na promet z nepremičninami znaša 1.374.690,80 €.

Zdravstveni dom Kranj (v nadaljevanju ZD Kranj) se že vrsto let srečuje z veliko prostorsko stisko. V zadnjih letih je ZD Kranj s predelavami prostorov, preselitvami določenih dejavnosti in spremembami namembnosti nekaterih prostorov optimalno izkoristil ves prostor, ki ga ima na voljo na naslovih Gosposvetska ulica 9, 10, 10 A in 10 B v Kranju in ki predstavljajo jedro osnovne zdravstvene dejavnosti v Mestni občini Kranj. Prostori kljub posegom že nekaj časa ne zadoščajo za izvajanje vseh dejavnosti zdravstvenega doma, zato je moral ZD Kranj nekatere dejavnosti preseliti v najete prostore, pri čemer se najem iz leta v leto povečuje. Trenutno za potrebe dejavnosti, ki bi jih sicer izvajali v lastnih prostorih zdravstvenega doma, najema že 309 m² na drugih lokacijah v Kranju, razpršitev dejavnosti na razne najete lokacije po Kranju pa ni dobra ne z vidika dostopnosti storitev za paciente kot tudi ne z vidika zagotavljanja spremljajoče infrastrukture, ki se celovito zagotavlja v matični stavbi ZD Kranj (npr. laboratorij, rentgen,

triaža,...). Najemanje in opremljanje dodatnih prostorov tudi z vidika finančnega učinka za ZD Kranj ni gospodarno.

Ker ZD Kranj nujno potrebuje dodatne prostore, so seveda najboljša opcija prostori v sami stavbi zdravstvenega doma na Gosposvetski ulici 10 oz. 10 A. Z nakupom dodatnih prostorov bodo omogočeni pogoji za izvajanje zdravstvenih storitev, ki se sedaj zaradi prostorske stiske izvajajo na najetih lokacijah ali pa v neustreznih prostorih v zdravstvenem domu oz. v dotrajani stavbi na Gosposvetski ulici 9, hkrati pa bodo omogočali širitev dejavnosti oz. nove programe. V dodatne prostore bo mogoče vseliti nujno potrebne nove ambulante družinske medicine in dejavnosti, ki jih načrtuje ZD Kranj v prihodnjih letih. ZD Kranj pričakuje naslednje pomembne razširitve: nov Center za duševno zdravje za odrasle ter nov Center za duševno zdravje za mladino, okulistično ambulanto, širitve ambulant družinske medicine in pediatrije.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) v 29. členu med drugim 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. V primeru, da gre za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 € je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, dolžan predhodno pridobiti soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti je v skladu s citirano določbo Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti obvezna priloga pravnega posla.

Mestnemu svetu Mestne občine Kranj predlagamo v sprejem naslednji

SKLEP:

Mestni svet Mestne občine Kranj soglaša z osnutkom prodajne pogodbe za nepremičnine v ZD Kranj, stavba 2042, k. o. 2100 Kranj, poslovni prostori: del stavbe 43 (ID 6061882), del stavbe 44 (ID 6061883), del stavbe 45 (ID 6061884) in del stavbe 46 (ID 6061885).

Pripravila:
Tina Bermež

Matjaž Rakovec
Župan

Tanja Hrovat
Vodja Urada za družbene
dejavnosti

Priloga:

- predlog prodajne pogodbe za nepremičnine v ZD Kranj, stavba 2042, k. o. 2100 Kranj, poslovni prostori: del stavbe 43 (ID 6061882), del stavbe 44 (ID 6061883), del stavbe 45 (ID 6061884) in del stavbe 46 (ID 6061885)

MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj,

ki jo zastopa župan Matjaž Rakovec,
matična št.: 5874653, ID za DDV: SI55789935,
kot kupec

in

Očesni center d.o.o., Poženik 28, 4207 Cerklje na Gorenjskem,

ki ga zastopa direktor Simon Šolar ,
matična št.: 6153402000, ID za DDV: SI58793950,
kot prodajalec

skleneta naslednjo

P R O D A J N O P O G O D B O

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

1. je prodajalec lastnik nepremičnin v 1. etaži, v skupni izmeri 486,10 m², v stavbi Prizidka k ZD Kranj, Gosposvetska ulica 10 A, Kranj, z ident. št. stavbe 2100-2042, stoječi na parc. št. 906/11, 906/12, 906/13, 906/14, 906/15 in 906/16 k.o. Kranj, v deležu do 1/1 celote, in sicer :
 - katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 43 (ID 6061882), poslovni prostor v izmeri 430,30 m² (neto površina);
 - katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 44 (ID 6061883), poslovni prostor v izmeri 25,20 m² (neto površina);
 - katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 45 (ID 6061884), poslovni prostor v izmeri 22,70 m² (neto površina);
 - katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 46 (ID 6061885), poslovni prostor v izmeri 7,90 m² (neto površina),
2. so nepremičnine iz 1. točke 1. člena te pogodbe obremenjene z vknjiženo hipoteko z ID 21438947 in zaznambo neposredne izvršljivosti z ID 21438948. Na podlagi notarskega zapisa opr. št. SV 47/21 notarja Vojka Pintarja z dne 26.01.2021 je vknjižena zastavna pravica - hipoteka za terjatev v višini 300.000,00 EUR, s spremenljivo obrestno mero, ki je enaka seštevku vrednosti 3-mesečnega EURIBOR-ja ter fiksne obrestne marže v višini 3,15% letno, vendar skupaj ne manj kot 3,15% letno (minimalna obrestna mera), obresti pa tečejo od črpanja kredita dalje, z vračilom glavnice kredita v 84 mesečnih obrokih, od katerih zadnji zapade v plačilo dne 31.01.2028, z morebitnimi zakonskimi zamudnimi obrestmi in stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve, s pravico upnika zavrniti koriščenje kredita, ga zmanjšati, ukiniti ali odkloniti izplačilo neizkoriščenega dela, (ii) zahtevati dodatno zavarovanje, ali (iii) odpoklicati kredit, in sicer tako, da zapade z dnem odpoklica v plačilo še celoten nezapadel del kredita ter se šteje kredit za odpovedan, v primerih navedenih v točki 21. Pogodbe o kreditu št. K 13/2021,
3. je Mestni svet Mestne občine Kranj sprejel rebalans načrta pridobivanja nepremičnega premoženja Mestne občine Kranj za leto 2023 na 3. seji dne 15. 3. 2023, ki med drugim obsega nepremičnine iz prve alineje tega člena,
4. sta kupec in prodajalec sklenila Pismo o nameri št. 160-12/2021-4-403009, z dne 30. 1. 2023 zaradi potrditve interesa o prodaji nepremičnin iz prve alineje tega člena s strani prodajalca in nakup s strani kupca,
5. da je pogodba oproščena plačila DDV v skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1),
6. da je bil sprejet sklep števil. _____ o soglasju k osnutku besedila pravnega posla na seji Mestnega sveta Mestne občine Kranj z dne _____, ki je kot priloga št. 1 sestavni del te pogodbe,
7. da del nepremičnin iz 1. točke 1. člena te pogodbe, in sicer 290 m², trenutno najemata Univerzitetna klinika za pljučne bolezni in alergijo Golnik, Golnik 36, 4204 Golnik in VPD, Bled, d.o.o., Pot na Lisice 4, 4260 Bled, pri čemer najemno razmerje izteče z dnem 31. 5. 2023.

2. člen

Prodajalec proda, kupec pa kupi bremen proste nepremičnine iz 1. točke 1. člena te pogodbe v deležu do 1/1 celote.

Prodajalec se zaveže, da bo na svoje stroške poskrbel, da bo najkasneje do 20.6.2023 pri notarju deponirana notarsko overjena izjava hipotekarnega upnika banke UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., iz katere bo izhajala zaveza hipotekarnega upnika, da bo po plačilu dela kupnine v višini 199.414,60 EUR, ki predstavlja poplačilo celotnega preostanka kredita prodajalca iz 4. člena te pogodbe in sicer, dne 30.06.2023, s plačilom na TRR SI56 2900 0190 0030 037, to je na račun hipotekarnega upnika UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., ob predložitvi potrdila kupca o plačilu predmetnega zneska, kupcu nemudoma izročil notarsko overjeno izbrisno pobotnico za izbris vknjižene hipoteke z ID 21438947 in zaznambe neposredne izvršljivosti z ID 21438948. Izvod zapisnika o deponaciji izjave mora prodajalec kupcu posredovati še isti dan po deponaciji izjave.

3. člen

Kupec si je predmetno nepremičnino ogledal in je seznanjen z lego, velikostjo, komunalno opremljenostjo in gradbenim stanjem nepremičnine ter jo kupuje po načelu »videno – kupljeno«.

4. člen

Pogodbene stranki soglašata, da je vrednost nepremičnine iz prve alineje prvega člena te pogodbe 1.361.080 EUR (v nadaljevanju Kupnina).

Davek na promet z nepremičninami ni vključen v ceno.

Kupec poravnava Kupnino po prejemu pravilno izstavljenega e-računa, ki bo izstavljen po obojestranskem podpisu pogodbe, in sicer dne 30.06.2023:

- del Kupnine v višini 199.414,60 EUR, s plačilom na TRR SI56 2900 0190 0030 037, to je na račun Hipotekarnega upnika: UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., kot poplačilo celotnega preostanka kredita prodajalca iz 2. člena te pogodbe. V primeru, da na dan plačila 30.06.2023, banka ne prejme zgoraj omenjenega plačila, obračuna zakonsko določene zamudne obresti. Strošek teh morebitnih obresti nosi kupec;
- razliko, kot preostanek Kupnine, v višini 1.161.665,40 EUR pa s plačilom na TRR SI56 2900 0005 3260 520 pri Unicredit banki d.d., to je na poslovni račun prodajalca, oziroma na račun, ki bo naveden na računu.

V primeru zamude pripadajo prodajalcu zakonske zamudne obresti.

5. člen

Vsaka stranka krije polovico davka na promet z nepremičninami. Stroške povezane z izbrisom vknjižene hipoteke z ID 21438947 in zaznambe neposredne izvršljivosti z ID 21438948 torej stroške povezane z notarsko overitvijo izjave hipotekarnega upnika banke UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d. in njeno deponacijo, skladno z 2. členom te pogodbe, nosi prodajalec. Vse ostale stroške v zvezi s to pogodbo nosi kupec.

6. člen

Kupec nepremičnin, ki so predmet prodaje po tej pogodbi, prevzame v last po plačilu kupnine, kot je to določeno v 4. členu te pogodbe.

Zemljiškooknjižni prepis lahko predlagata obe pogodbene stranki. S podpisom te pogodbe se pogodbene stranki medsebojno zavezujeta podpisati vse ostale potrebne listine za zemljiškooknjižno ureditev te pogodbe.

7. člen

Prodajalec se zavezuje, da bo o podpisu predmetne pogodbe seznanil hipotekarnega upnika UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d..

Prodajalec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je seznanjen, da v kolikor ne pride do izpolnitve odložnih pogojev iz 14. člena predmetne pogodbe, le-ta ni veljavna.

Prodajalec se zavezuje nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, izročiti v posest kupcu v 15 dneh po plačilu kupnine. V primeru neizročitve poslovnih prostorov v posest kupcu v dogovorjenem roku se zaračuna pogodbena kazen v višini 50,00 EUR za vsak dan zamude.

Prodajalec mora kupcu izročiti predmetno nepremičnino v stanju, v kakršnem je bila na dan ogleda, proste oseb in stvari prodajalca, pri čemer pa mora v prostorih ostati oprema vezana na delovanje in nemoteno uporabo (ogrevanje, hlajenje, ...).

Ob izročitvi predmetne nepremičnine v posest kupcu bosta pogodbeni stranki sestavili in podpisali primopredajni zapisnik, v katerem bosta popisali stanje števecov, prodajalec pa se zavezuje kupcu izročiti ključne predmetne nepremičnine. Od tega dne dalje se kupec obvezuje nositi vse obratovalne stroške, davščine in druge dajatve, ki odpadejo na predmetno nepremičnino.

Do izročitve nepremičnine v posest kupcu se prodajalec zavezuje za nepremičnino skrbeti kot dober gospodarstvenik in poskrbeti za to, da se stanje nepremičnine ne bo poslabšalo. Nevarnost namernega ali naključnega uničenja nepremičnine nosi prodajalec do izročitve nepremičnine v posest kupcu v skladu s to pogodbo.

Za čas, dokler ima nepremičnino v posesti, se prodajalec tudi obvezuje poravnati vse obratovalne stroške, davščine in druge dajatve, ki odpadejo na predmetno nepremičnino in ki bodo nastali do dneva izročitve nepremičnine v posest kupcu.

8. člen

Prodajalec izrecno jamči kupcu, da predmetna nepremičnina ni omejena s pravicami tretjih, razen pravic navedenih v 2. in 7. točki 1. člena te pogodbe ter da ni predmet sodnih ali upravnih postopkov.

Prodajalec tudi izrecno izjavlja in jamči, da ima poravnane vse javne dajatve, tako da ne bo iz tega naslova po plačilu davka na promet nepremičnin po tej pogodbi nobene ovire za pridobitev davčno potrjenega originala te pogodbe.

9. člen

Prodajalec se zaveže do 20. 6. 2023 pri notarju deponirati notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo sposobno za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo po tej pogodbi, z navdilom notarju, da ga izroči kupcu po prejemu potrdila o plačilu kupnine iz 4. člena te pogodbe. Izvod zapisnika o deponaciji mora prodajalec kupcu posredovati še isti dan po deponaciji tega dovolila.

Besedilo zemljiškoknjižnega dovolila se glasi:

Očesni center d.o.o., Poženik 28, 4207 Cerklje na Gorenjskem, matična št. 6153402000, ki ga zastopa direktor Simon Šolar, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se na podlagi te prodajne pogodbe pri nepremičninah v 1. etaži, v skupni izmeri 486,10 m², v stavbi Prizidka k ZD Kranj, Gosposvetska ulica 10 A, Kranj, z ident. št. stavbe 2100-2042, stoječi na parc. št. 906/11, 906/12, 906/13, 906/14, 906/15 in 906/16 k.o. Kranj, v deležu do 1/1 celote, in sicer :

- katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 43 (ID 6061882), poslovni prostor v izmeri 430,30 m² (neto površina);
- katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 44 (ID 6061883), poslovni prostor v izmeri 25,20 m² (neto površina);

- katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 45 (ID 6061884), poslovni prostor v izmeri 22,70 m² (neto površina);
- katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2042 del stavbe 46 (ID 6061885), poslovni prostor v izmeri 7,90 m² (neto površina),

vknjiži lastninska pravica na ime:

MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, matična št.: 5874653, do 1/1 celote.

10. člen

Skrbnik pogodbe s strani kupca je Tina Bermež.
Skrbnik pogodbe s strani prodajalca je Simon Šolar.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo Mestna občina Kranj v primeru spremembe skrbnika pogodbe nasprotno pogodbeno stranko o tem obvestila pisno z dopisom in da zaradi spremembe skrbnika ni potrebna sklenitev dodatka k tej pogodbi.

11. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo kupec nemudoma po podpisu prodajne pogodbe, prodajno pogodbo predložil FURS-u za odmero plačila davka na promet z nepremičninami.

12. člen

V primeru, da se ugotovi, da je pri sklepanju ali izvajanju te pogodbe, kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku MOK ali drugega organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega 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 ta pogodba nična.

13. člen

Za reševanje vseh morebitnih sporov, ki bi izhajali iz tega pogodbenega razmerja, in ki jih pogodbeni stranki ne bi mogli rešiti sporazumno, je pristojno stvarno pristojno sodišče v Kranju.

14. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe stranki in je veljavna pod odložnim pogojem deponacije overjene izjave hipotekarnega upnika iz 2. člena te pogodbe ter deponacije overjenega zemljiškknjižnega dovolila iz 9. člena te pogodbe.

Pogodba je sestavljena v šestih (6) izvodih, od katerih prejme kupec štiri (4), prodajalec pa dva (2) izvod.

Številka: 160-12/2021-7-403009

Datum: _____

PRODAJALEC:
OČESNI CENTER d.o.o.
Simon Šolar
DIREKTOR

KUPEC:
MESTNA OBČINA KRANJ
Matjaž Rakovec
ŽUPAN