**KUPOPRODAJNA POGODBA**

**ZA DEL STAVBE ID ZNAK 1736-1242-16**

ki jo skleneta:

**Univerza v Ljubljani, Fakulteta za upravo**, Gosarjeva ulica 5, 1000 Ljubljana

ki jo zastopa dekan prof. dr. Mirko Pečarič

ID za DDV: SI 14629763

matična št: 1627163000

v nadaljevanju: **prodajalka**

in

davčna številka:

matična št/EMŠO:

v nadaljevanju: **kupec**

kakor sledi:

1. **člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

Prvič: da je prodajalka lastnica poslovnih prostorov v 4. etaži stolpiča A poslovne stavbe Dunajska 106 v Ljubljani, ki so prikazani na priloženem etažnem elaboratu za 4. etažo (etažni elaborat za 4. etažo je **priloga 1** te pogodbe) inso v kataster stavb vpisani z **ID številko 1736-1242-16 – v izmeri 39,8 m2** (v nadaljevanju: **predmet pogodbe**), s pripadajočim solastniškim deležem na skupnih prostorih in napravah predmetne stavbe, ki služijo objektu kot celoti ter na pripadajočem (funkcionalnem) zemljišču;

Drugič: da je bil kupec na javni dražbi, ki jo je za predmet pogodbe organizirala prodajalka, izbran kot najugodnejši dražitelj;

Tretjič: da predmetna poslovna stavba stoji na parc. št. 386/20 (prej 386/5) k.o. 1736 – Brinje I, pri čemer etažna lastnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, je pa nastala zunajknjižno in je Okrajno sodišče v Ljubljani s pravnomočnim sklepom o vzpostavitvi etažne lastnine opr.št. II N 574/2012 (sklep z dne 06.12.2019, sklep z dne 1.6.2021, sklep z dne 04.08.2022, sklep z dne 10.10.2022, sklep z dne 25.4.2023 in sklep z dne 07.07.2023) že odločilo o vzpostavitvi etažne lastnine in je odredilo vknjižbo le-te v zemljiško knjigo (predlog pod dn.št. 167688/2023);

Četrtič: da je po predlogu etažnih lastnikov stavbe Dunajska 106 pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani v teku postopek za ugotovitev stavbi pripadajočega zemljišča (pod opr. št. N 677/2013, ki je zaznamovan v zemljiški knjigi pod dn 149259/2013 in dn 263900/2013), po katerem naj bi stavbi kot pripadajoče zemljišče (poleg parc. št. 386/20 – fundus stavbe) predstavljale naslednje zemljiške parcele: parc. št. 386/12, parc. št. 386/13, parc. št. 386/14, parc. št. 386/15, parc. št. 386/16, parc. št. 386/17, parc. št. 386/18, parc. št. 386/19, parc.št. 386/21, parc.št. 386/29 in 386/31 , vse k.o. 1736 – Brinje I;

Petič: da stavbi Dunajska 106 ID znak 1736-1242 pripadata kot splošna skupna dela še dve garažni stavbi, to je garažna stavba z ID znak 1736-3353, stoječa na parc.št. 386/9 in garažna stavba z ID znak 1736-3434, stoječa na parc.št. 386/30, k.o. Brinje I, ki sta bili obe (oziroma pod njima stoječi parceli) s pravnomočnim sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani ugotovljeni za splošen skupen del stavbe Dunajska 106 ID znak 1736-1242 – to je sklep opr.št. II N 676/2013 z dne 26.9.2023 in sklep opr.št. II N 675/2013 z dne 26.9.2023;

Šestič: da prodajalka svojo lastninsko pravico izkazuje na podlagi sklepa o vzpostavitvi etažne lastnine Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. II N 574/2012, s katerim je bilo ugotovljeno, da je prodajalka lastnica dela stavbe ID znak 1736-1242-16 in da se k navedenemu delu prenese nerešen zemljiškoknjižni predlog dn.št. 2300041708/2010 (ki pa je bil naknadno umaknjen), predlog za vknjižbo etažne lastnine se vodi pod dn.št. 167688/2023;

Sedmič: da je v zemljiški knjigi pri parc.št. 386/5 k.o. 1736 Brinje I prodajalka vknjižena z bremen prostim solastniškim deležem 61/2000-in (ID osnovnega položaja: 18963043), pri čemer gre za navidezno solastnino, saj je etažna lastnina že nastala, zunajknjižno;

Osmič: da po vedenju prodajalke ni nerešenega zemljiškoknjižnega predloga, ki bi se nanašal na del stavbe ID znak 1736-1242-16, pri čemer je kupec dolžan sam opraviti pregled zemljiškoknjižnega stanja;

Devetič: da je poslovna stavba Dunajska cesta 106, Ljubljana, zgrajena v skladu z gradbenim dovoljenjem št. 351-157/77-5/2, z dne 27.10.1977 (objekt B), gradbenim dovoljenjem št. 351-63/77-5/2 z dne 27.9.1977 (objekt A in D), gradbenim dovoljenjem št. 351-63/77-5/2 z dne 27.9.1977 (objekt C) in gradbenim dovoljenjem št. 351-530/78 z dne 8.5.1979 (zunanja ureditev) ter dana v uporabo na podlagi uporabnega dovoljenja št. 351-157/77-5/4, z dne 11.2.1980, uporabnega dovoljenja št. 351-63/77-5/4, z dne 11.2.1980 in uporabnega dovoljenja št. 351-530/78 z dne 12.2.1980;

Desetič: da prodajalki kot etažni lastnici poslovne stavbe Dunajska 106 pripada pravica rabe parkirišč, ki se nahajajo pred poslovno stavbo na splošnih skupnih zemljiščih, pri čemer je Poslovni odbor Dunajske 106 dne 27.11.2002 sprejel sklep o delitvi rabe teh parkirnih mest, po katerem prodajalki pripada pravica individualne rabe na parkiriščih št. 44, 45, 46, 75 in 76 in pravica deljene rabe na parkirišču št. 10 (ob Gosarjevi ulici). Lega navedenih parkirnih mest je vidna iz »skice z označenimi št. parkirnih mest v PC D-106«, ki je sestavni del zapisnika seje Poslovnega odbora z dne 27.11.2002. Prodajalka kupca izrecno opozarja, da se bo šele v sodnem postopku ugotovitve pripadajočega zemljišča k stavbi Dunajska 106 (točka četrtič tega člena) ugotovilo ali ta parkirišča predstavljajo skupno pripadajoče zemljišče stavbe in ali je s tem v solasti vseh vsakokratnih etažnih lastnikov. Prodajalka prav tako ne nosi odgovornosti za veljavnost sklepa Poslovnega odbora z dne 27.11.2022 o delitvi rabe parkirnih mest;

Enajstič: da je bila za stavbo Dunajska cesta 106 v Ljubljani pridobljena energetska izkaznica;

Dvanajstič: da sta soglasje za prodajo predmeta te pogodbe podala Upravni odbor Univerze v Ljubljani (sklep št. 032-3/2024 z dne 4.4.2024) in Vlada Republike Slovenije (sklep št. 47803-106/2024/3 z dne 18.12.2024);

Trinajstič: da je kupec pravna oseba, registrirana in s sedežem v Republiki Sloveniji/državljan države, ki lahko po predpisih Republike Slovenije pridobi lastništvo na nepremičninah.

1. **člen**

Prodajalka s podpisom te pogodbe proda, kupec pa kupi posamezni del stavbe z **ID znakom 1736-1242-16**, to je v naravi poslovni prostori v izmeri 39,8 m2, ki se nahaja v 4. etaži stolpiča A poslovne stavbe Dunajska 106 v Ljubljani in so prikazani v **prilogi 1** te pogodbe (v nadaljevanju te pogodbe se za poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe, uporablja izraz: **predmet pogodbe**).

V predmet pogodbe sodi tudi vsa oprema, ki se v njem nahaja in ki je last prodajalke. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je oprema rabljena, vsa je že amortizirana in je zato brez vrednosti.

Kupec z nakupom predmeta prodaje nasledi pravico do rabe parkirišč v obsegu, kot je pripadala prodajalki glede na solastniški delež, ki pripada delu stavbe ID 1736-1242-16 na splošnih skupnih delih stavbe in glede sklenjene dogovore etažnih lastnikov o delitvi rabe na splošnih skupnih delih (če oziroma kolikor so ti veljavni).

1. **člen**

Prodajalka predmet pogodbe prodaja po načelu videno-kupljeno.

Kupec izjavlja, da je bil pred začetkom draženja na javni dražbi seznanjen s celotno razpisno dokumentacijo, da je imel možnost na prodajalko nasloviti vprašanja glede predmeta prodaje, imel je tudi možnost za ogled predmeta prodaje in da je bil izrecno opozorjen, da mora pregled zemljiškoknjižnega stanja opraviti sam. Na podlagi tega kupec izrecno priznava, da sprejema predmet prodaje 'takšen, kot je', brez kakršnih koli pridržkov.

1. **člen**

Za predmet pogodbe in parkirišča št. 44, 45 in 46 ima prodajalka sklenjeno najemno pogodbo št. 304-1/2024-7 z družbo TRUDEN & TRUDEN - R d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana, matična številka 3281272000 (v nadaljevanju najemnik). Najemno razmerje je sklenjeno do 31.3.2025.

Kupec s sklenitvijo kupoprodajne pogodbe avtomatično vstopi v pravni položaj najemodajalca po sklenjeni najemni pogodbi.

Prodajalka je kupcu pred podpisom te kupoprodajne pogodbe izročila dokumentacijo, ki je povezana z najemnim razmerjem. Prodajalka bo kupcu posredovala vsa morebiti dodatno potrebna pojasnila, ki bi jih potreboval pri uveljavljanju zahtevkov do najemnika.

Varščina, ki jo je prodajalka prejela od najemnika in vse najemnine po najemni pogodbi, za obdobje do sklenitve te pogodbe, pripadajo prodajalki, vse nadaljnje najemnine pa pripadajo kupcu, pri čemer prodajalka ne odgovarja za njihovo izterljivost. Če bo najemnik zahteval vračilo varščine, ki jo je plačal prodajalki, mu jo bo prodajalka vrnila.

Kupec je dolžan nemudoma po sklenitvi te pogodbe obvestiti najemnika o spremembi lastništva in ga obvestiti, da lahko izpolnitev morebitnih obveznosti najemodajalca zahteva le od kupca kot novega lastnika, ne pa tudi od prodajalke. Če ni v tej pogodbi izrecno drugače dogovorjeno, se kupec zaveže prodajalko razbremeniti oziroma namesto nje izpolniti vse zahtevke, ki bi jih morebiti do nje uveljavljal najemnik iz naslova najemnega razmerja.

1. **člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo prodajalka izročila predmet pogodbe v kupčevo posest v roku 15 dni po plačilo celotne kupnine. O prenosu posesti bosta pogodbeni stranki sestavili primopredajni zapisnik.

1. **člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da kupec kupi, prodajalka pa proda predmet pogodbe za kupnino 60.000,00 EUR, pri čemer davek na promet nepremičnin ni vključen v navedeni znesek in ga plača kupec (v nadaljevanju: **kupnina**).

Kupec bo celotno kupnino plačal najpozneje dne 16.4.2025. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina te pogodbe.

Kupec je dolžan kupnino plačati na račun prodajalke SI56 0110 0603 0706 440 (odprt pri UJP), sklic na številko SI00 1736-1242-16.

1. **člen**

Prodajalka kupcu zagotavlja, da ima na dan sklenitve te pogodbe poravnane vse dajatve in druge obveznosti, vezane na uporabo, upravljanje in lastništvo predmeta pogodbe (vključno z vplačili v rezervni sklad). Kupec nosi vse navedene obveznosti nastale po poteku roka, dogovorjenega za izročitev predmeta pogodbe v posest kupca (prvi odstavek 4. člena te pogodbe).

Prodajalka je dolžna v roku 8 dni od poteka roka, dogovorjenega za izročitev predmeta pogodbe v posest kupca (prvi odstavek 4. člena te pogodbe) javiti spremembo lastnika na vse naslove upravljavcev priključkov v predmetu pogodbe in izvajalcev storitev, vezanih na uporabo predmeta pogodbe (npr. telefon, energetika, snaga, elektro ipd.), kakor tudi upravniku stavbe, tj. družbi SPL d.d., Frankopanska ulica 18A, 1000 Ljubljana.

Kupec se zaveže v roku 8 dni od poteka roka, dogovorjenega za izročitev predmeta pogodbe v posest kupca (prvi odstavek 4. člena te pogodbe) pravni promet po tej pogodbi naznaniti Mestni občini Ljubljana, zaradi potrebe odmere NUSZ.

1. **člen**

Prodajalka bo kupcu zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice izročila po prejemu celotne kupnine (vključno s kupnino za opremo), javnih dajatev (zlasti 2% davek na promet nepremičnin) ter stroškov sestave in overitve te pogodbe, skladno z določili te pogodbe.

1. **člen**

Stroške sestave te pogodbe nosi kupec, ki mu bodo zaračunani skladno z odvetniško tarifo. Kupec nosi tudi vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo).

1. **člen**

Pogodbeni stranki s podpisom te pogodbe potrjujeta, da sta seznanjeni in se zavedata dejstva, da 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 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.

1. **člen**

Pogodbeni stranki določata skrbnika za izvršitev te pogodbe:

* na strani prodajalke: Barbara Leskovšek, mail [barbara.leskovšek@fu.uni-lj.si](mailto:barbara.leskovšek@fu.uni-lj.si),
* na strani kupca: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **člen**

Ta pogodba je podpisana v 4 enakih izvodih, in sicer sta za vsako pogodbeno stranko po dva izvoda.

Priloga te pogodbe je etažni elaborat (**Priloga 1**).

Ljubljana, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Prodajalka: Kupec:**

**Univerza v Ljubljani, Fakulteta za upravo**

Dekan prof. dr. Mirko Pečarič

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_