



**MESTNA OBČINA KRANJ**  
**ŽUPAN**

Slovenski trg 1, 4000 Kranj  
tel. 04/ 237 31 00, fax. 04/ 237 31 06

Številka: 478-86/2009-43/01  
Datum: 25.02.2009

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

**PREDMET: PET POSLOVNIH PROSTOROV NA KOROŠKI CESTI 14 IN 16 V  
KRANJU**

**1. DEJANSKO STANJE**

Svet Mestne občine Kranj (v nadaljevanju svet) kot najvišji organ odločanja v Mestni občini Kranj, ki je v skladu z določili 18. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, številka 43/95, 33/96, 35/2000 in 85/2002, v nadaljevanju statut), med drugim odločal o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja, odločal o načinu in pogojih upravljanja občinskega premoženja, je na svoji 8. seji dne 01.10.2003 sprejel med drugim tudi naslednje sklepe:

- Mestna občina Kranj proda na javni dražbi za izklicno ceno 13.454.820,00 SIT nepremičnino – poslovni prostor v pritličju na Koroški cesti 16 v Kranju, v izmeri 44,20 m<sup>2</sup>, stoječo na parc. št. 282/4, vpisano v vl. št. 1165, k.o. Kranj. Vse stroške postopka, stroške cenitve, davek na promet nepremičnin in vse stroške iz pogodbe nosi kupec.
- Mestna občina Kranj proda na javni dražbi za izklicno ceno 10.141.185,00 SIT nepremičnino – poslovni prostor v pritličju na Koroški cesti 16 v Kranju, v izmeri 35,03 m<sup>2</sup>, stoječo na parc. št. 282/4, vpisano v vl. št. 1165, k.o. Kranj. Vse stroške postopka, stroške cenitve, davek na promet nepremičnin in vse stroške iz pogodbe nosi kupec.
- Mestna občina Kranj proda na javni dražbi za izklicno ceno 34.293.938,00 SIT nepremičnino – poslovni prostor v pritličju na Koroški cesti 14 v Kranju, v izmeri 84,82 m<sup>2</sup>, stoječo na parc. št. 282/3, vpisano v vl. št. 1193, k.o. Kranj. Vrednost vlaganj trenutnega najemnika v znesku 8.770.576,00 SIT se bo upoštevala pri prodaji nepremičnine samo v primeru, da bo kupec sedanji najemnik. Vse stroške postopka, stroške cenitve, davek na promet nepremičnin in vse stroške iz pogodbe nosi kupec.
- Mestna občina Kranj proda na javni dražbi za izklicno ceno 10.670.479,00 SIT nepremičnino – poslovni prostor v pritličju na Koroški cesti 14 v Kranju, v izmeri 28,37 m<sup>2</sup>, stoječo na parc. št. 282/3, vpisano v vl. št. 1193, k.o. Kranj. Vrednost vlaganj trenutnega najemnika v znesku 1.820.026,00 SIT se bo upoštevala pri prodaji nepremičnine samo v primeru, da bo kupec sedanji najemnik. Vse stroške postopka, stroške cenitve, davek na promet nepremičnin in vse stroške iz pogodbe nosi kupec.
- Mestna občina Kranj proda na javni dražbi za izklicno ceno 17.039.970,00 SIT nepremičnino – poslovni prostor v pritličju na Koroški cesti 14 v Kranju, v izmeri 42,52 m<sup>2</sup>, stoječo na parc. št. 282/3, vpisano v vl. št. 1193, k.o. Kranj. Vrednost vlaganj prejšnjega najemnika v znesku 3.606.030,00 SIT se ne bo upoštevala pri prodaji

nepremičnine. Vse stroške postopka, stroške cenitve, davek na promet nepremičnin in vse stroške iz pogodbe nosi kupec.

Takratni župan Mestne občine Kranj Mohor Bogataj, je na podlagi sprejetih sklepov sveta določil in potrdil vsebino javnega razpisa za prodajo nepremičnin, ki je bil objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije številka 99-100/2003 z dne 17.10.2003 (v nadaljevanju javni razpis). Predmet prodaje na javni dražbi je bilo tudi pet poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju. Z javnim razpisom je bilo med drugim določeno, da si prodajalec pri prodaji petih poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju pridržuje pravico, da poslovne prostore proda prednostno v paketu za izključno ceno 85.600.392,00 SIT (357.204,10 EUR) pod pogojem, da bosta do dne 30.10.2003 do 12. ure plačani vsaj dve kavciji za prodajo v paketu v višini 50.000.000,00 SIT.

Na izvedeni javni dražbi dne 05.11.2003 je bilo pet poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju prodajano in prodano v paketu. Najugodnejši ponudnik za paket vseh petih poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju je bila skupina podjetniki Kranja (Jelena Jukič Wilfan, Partner d.o.o., Linhartov trg 4, 4240 Radovljica, Zlatarstvo Mohorič, Koroška cesta 16, 4000 Kranj in Ljuba Dermota), za ceno 86.400.392,00 SIT (360.542,44 EUR). Kupci so vseh pet poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju kupili v solastnini. Pogodba je bila kupcem posredovana v podpis, kupci so podpisano pogodbo v 30 dnevnom roku po zaključku javne dražbe vrnili, župan Mohor Bogataj pa je še pred potekom 30 dnevnega roka, ki ga določa Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, številka 12/2003, 77/2003, v nadaljevanju uredba) za sklenitev pogodbe sprejel sklep, s katerim je zadržal podpis prodajne pogodbe za prodajo poslovnih lokalov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju na podlagi izvedene javne dražbe dne 05.11.2003, do pridobitve pravnega mnenja neodvisne pravne institucije oziroma strokovnjaka in obravnave na seji sveta. Svet je na svoji 10. seji dne 10.12.2003 sprejel sklep, da se v zvezi s prodajo poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju, skliče izredna seja sveta, ker svetu niso bili posredovani vsi bistveni podatki za sprejetje odločitve o prodaji in ki naj se skliče najkasneje v 30 dneh po pridobitvi pravnega mnenja neodvisne pravne institucije oziroma strokovnjaka.

Mestna občina Kranj je zaradi bolniške odsotnosti prof. dr. Rajka Pirnata, dne 16.12.2003 pri prof. dr. Gorazdu Trpinu, direktorju Inštituta za upravno pravo naročila izdelavo pravnega mnenja glede izvedene javne dražbe za prodajo nepremičnin – poslovnih prostorov na Koroški 14 in 16 v Kranju na podlagi sprejetih sklepov sveta. Prof. dr. Gorazd Trpin pa je po elektronski pošti dne 28.01.2004 poslal obvestilo, da glede na dejstvo, da je stranka Mladi za Kranj v isti zadevi naročila pravno mnenje pri prof. dr. Rajku Pirnatu, v tej zadevi ne bo podal pravnega mnenja.

Mestna občina Kranj je zato dne 05.02.2004 pri Pravni fakulteti v Ljubljani, pri Inštitutu za javno upravo, ki ga vodi prof. dr. Rajko Pirnat naročila izdelavo pravnega mnenja glede izvedene javne dražbe za prodajo nepremičnin – poslovnih prostorov na Koroški 14 in 16 v Kranju (v nadaljevanju pravno mnenje) na podlagi sprejetih sklepov sveta. Mestna občina Kranj je pravno mnenje prejela 02.03.2004.

S citiranim pravnim mnenjem je bilo ugotovljeno, da je bil obravnavani postopek prodaje poslovnih lokalov na Koroški 14 in 16 v Kranju neskladen z določili zakona o javnih finančah in določili uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin v nekaj bistvenih elementih, in sicer:

- ti poslovni prostori niso bili uvrščeni v letni program prodaje občinskega premoženja,
- posamezni programi prodaje niso bili v celoti pripravljene v skladu z določili zakona o javnih finančah in določili uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin in jih ni izrecno sprejel občinski svet, čeprav je ta svet sprejel sklepe, ki so predlagani v dokumentih, le – ti imajo pretežno vsebino posameznega programa prodaje za vsakega od poslovnih prostorov,
- občinski svet ni dal soglasja k pogodbi o prodaji posameznega poslovnega prostora,
- na javni dražbi ne more biti določena prednost za kupce več predmetov javne dražbe v »paketu«,
- na javni dražbi so lahko prodane le nepremičnine, ki so kot predmet prodaje določene v posameznem programu prodaje, poznejša sprememba v »paket« več nepremičnin (poslovnih prostorov) ni skladna z določili zakona o javnih finančah in določili uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin.

Na podlagi pravnega mnenja niso bila izpolnjena vsa določila zakona o javnih finančah in določila uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države, ki dopuščajo razpolaganje z občinskim stvarnim premoženjem, saj poslovni prostori niso bili uvrščeni v letni program prodaje občinskega premoženja. Poslovni prostori niso bili uvrščeni v letni program prodaje občinskega premoženja, iz česar izhaja, da sklepi sveta glede prodaje poslovnih prostorov na Koroški 14 in 16 v Kranju niso bili sprejeti na podlagi dopustne pravne podlage oziroma ne temeljijo na predpisani pravni podlagi, saj niso bili taksativno naštetni oziroma uvrščeni v letni program prodaje občinskega premoženja.

Na podlagi ugotovitev iz pravnega mnenja besedilo oziroma vsebina razpisane javne dražbe ni bila v skladu s sprejetimi sklepi sveta, saj na javni dražbi ne more biti določena prednost za kupce več predmetov javne dražbe v »paketu«. Na javni dražbi so lahko prodane le nepremičnine, ki so kot predmet prodaje določene v posameznem programu prodaje, poznejša sprememba v »paket« več nepremičnin (poslovnih prostorov) ni skladna z določili zakona o javnih finančah in določili uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin. Iz 43. člena uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin izhaja, da uspeh na javni dražbi še ne pomeni sklenitve pogodbe o prodaji nepremičnine, saj se ta sklene najkasneje v 30 dneh po zaključku javne dražbe. Poleg tega pa mora biti pogodba o prodaji nepremičnine v skladu z določili 51. člena obligacijskega zakonika sklenjena v pisni obliki. Uspeh na javni dražbi tudi ne eni ne drugi stranki ne daje pravno varovanega zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe. 43. člen uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin namreč jasno navaja, da v primeru, da uspehi dražitelj ne podpiše pogodbe iz razlogov na svoji strani v navedenem roku, ponudnik zadrži njegovo kavcijo. Če torej izvajalec javne dražbe nima zahtevka za sklenitev pogodbe, ga ne more imeti niti uspehi dražitelj. V tem konkretnem primeru torej uspehi dražitelj ne more uspešno tožiti na sklenitev prodajne pogodbe.

Glede na ugotovitve v pravnem mnenju je bila javna dražba za pet poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju izvedena oziroma že razpisana brez dopustne pravne podlage, saj namreč ni temeljila na vsebini sprejetih sklepov sveta, saj so na javni dražbi lahko prodane le nepremičnine, ki so kot predmet prodaje določene v posameznem programu prodaje, poznejša sprememba v »paket« več nepremičnin (poslovnih prostorov) pa ni skladna z določili zakona o javnih finančah in določili uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin, sprejeti sklepi sveta pa tudi niso bili sprejeti na podlagi dopustne pravne podlage oziroma ne temeljijo na predpisani pravni podlagi, saj niso bili taksativno naštetni oziroma uvrščeni v letni program prodaje občinskega

premoženja. Obseg pravnih nepravilnosti v postopku prodaje petih poslovnih prostorov na Koroški 14 in 16 v Kranju je bil torej tolikšen, da bi bila sklenjena pogodba nična. 86. člen obligacijskega zakonika določa, da je nična pogodba, ki med drugim nasprotuje prisilnim predpisom, kar predpisi o načinu prodaje premoženja lokalne skupnosti nedvomno so. Zakon o javnih financah v 80.b členu določa, da je dovoljeno odplačno odtujiti premoženje občine le pod pogoji in na način, določen v zakonu o javnih financah, kar se seveda nanaša tudi na podzakonski predpis, izdan za izvrševanje določb zakona o javnih financah o načinu prodaje stvarnega premoženja, torej na uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin.

Na podlagi navedenega so bili kupci petih poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju obveščeni, da prodajna pogodba za prodajo petih poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju, ki so jo kupci že podpisali ne bo podpisana s strani župana Mohorja Bogataja. Župan Mohor Bogataj je na podlagi pridobljenega pravnega mnenja in upoštevajoč zgoraj navedeno ravnal pravilno, ko je sklenil zadržati podpis pogodbe in je potrebno odstopiti od sklenitve podpisa pogodbe zaradi nepravilno izvedenega postopka prodaje.

Postopek prodaje občinskega premoženja nima pravne narave oblastnega ravnanja občinskih organov, pač pa je po svoji naravi zaporedje aktov poslovanja. To pomeni, da se glede njihove presoje uporabljajo pravila, ki veljajo za akte in ravnanja katerekoli pravne osebe pri razpolaganju s premoženjem, s tem, da so ti akti in ravnanja pri občini urejeni s prisilnimi predpisi.

Kupcem je bila dne 22.04.2004 v celoti vrnjena vplačana kavcija v višini 50.000.000,00 SIT kot pogoj za sodelovanje na javni dražbi. Kupci za pet poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju niso plačali še ničesar.

Ob sami prodaji sta bila dva izmed petih lokalov prazna (Petrič, Neža), za tri lokale pa so bile sklenjene najemne pogodbe (Zevnik, Partner, Jakše), nato pa je bila ena najemna pogodba odpovedana (Jakše).

Dva poslovna prostora sta se oddajala v najem na javni dražbi dne 31.03.2005 (Petrič, Neža), ki pa je bila neuspešna, saj ni bilo ponudnikov, ki bi dražili najem poslovnega prostora v najem. Na podlagi sklepov sveta sprejetih na 24. seji dne 20.04.2005 sta bila poslovna prostora oddana v najem z neposredno pogodbo po znižani ceni (Petrič od izklicne cene na dražbi 3.200,00 SIT/m<sup>2</sup>/mesec za najemnino 1.040,00 SIT/m<sup>2</sup>/mesec – 67,5 %, Neža od izklicne cene na dražbi 3.200,00 SIT/m<sup>2</sup>/mesec za najemnino 1.950,00 SIT/m<sup>2</sup>/mesec – 39 %). Poslovna prostora sta se oddajala v najem za določen čas, do pravnomočne rešitve spora, ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod Opr. št. P 767/2004.

Od 01.01.2005 je bil prazen en poslovni prostor (Jakše), ki je bil na podlagi sklepov sveta sprejetih na 23. seji dne 23.03.2005 oddajan v najem na javni dražbi dne 05.05.2005, ki pa je bila neuspešna, saj ni bilo ponudnikov, ki bi dražili najem poslovnega prostora. Na novi javni dražbi dne 30.11.2005 je bil poslovni prostor oddan v najem novemu najemniku za izklicno mesečno najemnino v višini 112.096,00 SIT (3.200,00 SIT/m<sup>2</sup>/mesec). Poslovni prostor je bil oddan v najem za določen čas, do pravnomočne rešitve spora, ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod Opr. št. P 767/2004.

Izmed petih poslovnih prostorov je eden oddan v najem za nedoločen čas (Zevnik), trije so bili oddani v najem za določen čas, do pravnomočne rešitve spora, ki se vodi pri Okrožnem

sodišču v Kranju, pod Opr. št. P 767/2004 (Petrič, Neža, Jakše), glede enega pa je s strani Mestne občine Kranj vložena tožba zaradi odpovedi najemne pogodbe ter izpraznitve in izročitve poslovnega prostora (Partner).

Trije najemniki, ki so imeli sklenjene najemne pogodbe za določen čas, so bili obveščeni o pravnomočni rešitvi spora, ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod Opr. št. P 767/2004 in pozvani, da poslovni prostor najkasneje do 05.10.2007, izpraznjenega oseb in stvari izročijo Mestni občini Kranj.

Po stanju na dan 25.02.2009 je en poslovni prostor oddan v najem za nedoločen čas (Zevnik), eden je prazen in je v posesti Mestne občine Kranj (Petrič), glede enega je s strani Mestne občine Kranj vložena tožba zaradi odpovedi najemne pogodbe ter izpraznitve in izročitve poslovnega prostora (Partner), najemnika dveh poslovnih prostorov sta bila obveščena o pravnomočni rešitvi spora, ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod Opr. št. P 767/2004 in pozvana, da poslovni prostor najkasneje do 05.10.2007, izpraznjenega oseb in stvari izročita Mestni občini Kranj, vendar pa sta oba poslovna prostora še v posesti bivših najemnikov (Wilfan d.o.o., GTP d.o.o.) za kar plačujeta uporabnino v višini najemnine (Neža, Jakše).

Bivši poslovni prostor »Petrič« je prazen, z njim razpolaga Mestna občina Kranj.

Za poslovni prostor Partner d.o.o. je v teku spor pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod opravilno številko I Pg 23/2006 tožbo zaradi odpovedi najemne pogodbe ter izpraznitve in izročitve poslovnega prostora. Mesečna uporabnina - nevalorizirana znaša (331.643,00 SIT) 1.383,92 EUR.

Za poslovni prostor Pekarna Zevnik je sklenjena veljavna najemna pogodba, mesečna najemnina — nevalorizirana znaša (129.459,50 SIT) 540,22 EUR.

Poslovni prostor »Man power« ima v uporabi družba Wilfan d.o.o.. Mesečna uporabnina - nevalorizirana znaša (82.914,00 SIT) 346,00 EUR.

Poslovni prostor »bivši frizer« ima v uporabi družba GTP d.o.o.. Mesečna uporabnina - nevalorizirana znaša (112.096,00 SIT) 467,77 EUR.

Mestna občina Kranj, je v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, številka 14/2007) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, številka 84/2007 in 94/2007), na podlagi 18. in 44. člena statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, številka 33/2007) ter sklepov župana sprejetih na podlagi posamičnih programov razpolaganja s premoženjem, z dne 24.09.2008, 28.10.2008, 30.10.2008 in 26.11.2008 objavila v Uradnem listu RS številka 115/2008 dne 05.12.2008 javni razpis za prodajo nepremičnin. Predmet prodaje na javni dražbi dne 22.12.2008 so bili med drugim tudi:

- Nepremičnina (Partner) – poslovni prostor številka 107 v 2. etaži – pritličje s kletjo na Koroški cesti 14 v Kranju, v izmeri 85,10 m<sup>2</sup>, vpisan v zemljiškoknjižnem vložku Okrajnega sodišča v Kranju številka 2634/16, k.o. Kranj, za izklicno ceno 187.050,00 EUR (brez vključenega davka na promet z nepremičninami).

Poslovni prostor ni obremenjen z najemnim razmerjem, glede odpovedi najemnega razmerja se vodi pravnomočni postopek pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. številko I Pg 23/2006.

Kupec kupuje poslovni prostor po stanju na dan javne dražbe.

Kupec se zaveže nositi vse pravne in finančne posledice pravnomočnih postopkov ki se nanašajo na predmetni poslovni prostor in se vodijo pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. številko I Pg 23/2006, P 767/2004, I P 744/2008 in I P 217/2007.

- Nepremičnina (Zevnik) – poslovni prostor številka 108 v 2. etaži – pritličje na Koroški cesti 14 v Kranju, v izmeri 24,90 m<sup>2</sup>, vpisan v zemljiškoknjižnem vložku Okrajnega sodišča v Kranju številka 2634/17, k.o. Kranj, za izklicno ceno 54.714,00 EUR (brez vključenega davka na promet z nepremičninami).  
Nepremičnina je obremenjena z najemnim razmerjem sklenjenim za nedoločen čas.  
Kupec kupuje poslovni prostor po stanju na dan javne dražbe, obremenjen z najemnim razmerjem sklenjenim za nedoločen čas.  
Kupec se zaveže nositi vse pravne in finančne posledice pravnih postopkov ki se nanašajo na predmetni poslovni prostor in se vodijo pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. številko P 767/2004, I P 744/2008 in I P 217/2007.
- Nepremičnina (Neža – Wilfan) – poslovni prostor številka 109 v 2. etaži – pritličje na Koroški cesti 14 v Kranju, v izmeri 53,80 m<sup>2</sup>, vpisan v zemljiškoknjižnem vložku Okrajnega sodišča v Kranju številka 2634/18, k.o. Kranj, za izklicno ceno 103.780,00 EUR (brez vključenega davka na promet z nepremičninami).  
Poslovni prostor ni obremenjen z najemnim razmerjem.  
Kupec kupuje poslovni prostor po stanju na dan javne dražbe.  
Kupec se zaveže nositi vse pravne in finančne posledice pravnih postopkov ki se nanašajo na predmetni poslovni prostor in se vodijo pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. številko P 767/2004, I P 744/2008 in I P 217/2007.
- Nepremičnina (Petrič) - poslovni prostor številka 207 v 2. etaži - pritličje na Koroški cesti 16 v Kranju, v izmeri 44,50 m<sup>2</sup>, vpisan v zemljiškoknjižnem vložku Okrajnega sodišča v Kranju številka 2634/25, k.o. Kranj, za izklicno ceno 79.623,00 EUR (brez vključenega davka na promet z nepremičninami).  
Poslovni prostor ni obremenjen z najemnim razmerjem.  
Kupec kupuje poslovni prostor po stanju na dan javne dražbe.  
Kupec se zaveže nositi vse pravne in finančne posledice pravnih postopkov ki se nanašajo na predmetni poslovni prostor in se vodijo pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. številko P 767/2004, I P 744/2008 in I P 217/2007.
- Nepremičnina (Jakše – GTP d.o.o.) – poslovni prostor številka 208 v 2. etaži - pritličje na Koroški cesti 16 v Kranju, v izmeri 35,00 m<sup>2</sup>, vpisan v zemljiškoknjižnem vložku Okrajnega sodišča v Kranju številka 2634/26, k.o. Kranj, za izklicno ceno 75.530,00 EUR (brez vključenega davka na promet z nepremičninami).  
Poslovni prostor ni obremenjen z najemnim razmerjem.  
Kupec kupuje poslovni prostor po stanju na dan javne dražbe.  
Kupec se zaveže nositi vse pravne in finančne posledice pravnih postopkov ki se nanašajo na predmetni poslovni prostor in se vodijo pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. številko P 767/2004, I P 744/2008 in I P 217/2007.

Skupna izklicna cena vseh petih poslovnih prostorov na javni dražbi je bila 500.697,00 EUR. Varščina je bila s strani enega ponudnika plačana za poslovni prostor številka 108 v 2. etaži – pritličje na Koroški cesti 14 v Kranju, v izmeri 24,90 m<sup>2</sup> (Pekarna Zevnik d.o.o.), za poslovni prostor številka 207 v 2. etaži - pritličje na Koroški cesti 16 v Kranju, v izmeri 44,50 m<sup>2</sup> (Imota d.o.o.) in za poslovni prostor številka 208 v 2. etaži - pritličje na Koroški cesti 16 v Kranju, v izmeri 35,00 m<sup>2</sup> (Remzi Šabani).

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Kranju o izdajičasne odredbe glede prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine opr. številka IP 744/2008 z dne 17.12.2008 za tri poslovne prostore (Partner, Petrič, Jakše – GTP d.o.o.) in na podlagi zahteve župana za dva poslovna prostora (Zevnik, Neža – Wilfan) je bilo vseh pet poslovnih prostorov umaknjenih z javne dražbe.

## 2. SPOR PRED OKROŽNIM SODIŠČEM V KRANJU

Kupci petih poslovnih prostorov so 18.11.2004 pri Okrožnem sodišču v Kranju vložili tožbo, ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod Opr. št. P 767/2004, s katero so zahtevali izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila in podredno sklenitev prodajne pogodbe. Okrožno sodišče v Kranju je s sodbo dne 22.09.2007 v celoti zavrnilo tožbeni zahtevek. Zoper to sodbo so se kupci petih poslovnih prostorov pritožili. Višje sodišče v Ljubljani, ki je odločalo o njihovi pritožbi pa je s sodbo dne 16.05.2007, ki jo je Mestna občina Kranj prejela 05.07.2007 pritožbo zavrnilo in potrdilo sodbo Okrožnega sodišča v Kranju. Višje sodišče v Ljubljani je pritožbo zavrnilo in potrdilo sodbo Okrožnega sodišča v Kranju, ki je v celoti zavrnilo tožbeni zahtevek kupcev petih poslovnih prostorov. V obrazložitvi sodbe pa je Višje sodišče navedlo: »Ker mora biti na podlagi 52. člena Obligacijskega zakonika pogodba, na podlagi katere se prenaša lastninska pravica na nepremičnini, sklenjena v pisni obliki, in je pogodba, ki ni sklenjena v predpisani obliki, nična, je v obravnavani zadevi več kot jasno, da do sklenitve pisne prodajne pogodbe med pravnima strankama ni prišlo. Na podlagi opisanih nespornih okoliščin pa je jasno tudi, da je nastala obveznost tožene stranke s tožečo stranko skleniti pisno prodajno pogodbo za sporne nepremičnine v skladu z dražbenimi pogoji in doseženo ceno. Rešitev nastalega spora je tako pravnomočna. Zoper sodbo Višjega sodišča v Ljubljani so kupci vložili izredno pravno sredstvo revizijo, o kateri pa bo odločalo Vrhovno sodišče RS. Rešitev nastalega spora je tako pravnomočna, ni pa dokončna. Odločitve še ni.

Kupci petih poslovnih prostorov so 22.03.2007 pri Okrožnem sodišču v Kranju vložili tožbo, ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod Opr. št. I P 217/2007 zaradi plačila odškodnine v višini 156.092,80 EUR s pripadajočimi obrestmi in sicer ker jim zaradi neskenitve prodajne pogodbe za pet poslovnih prostorov nastaja premoženjska škoda, saj bi bili lahko vse od 05.11.2003 lastniki poslovnih prostorov, katere bi tržili z oddajanjem poslovnih prostorov v najem. Zaradi navedenega jim nastaja škoda, ki je enaka najemnini, ki bi jo iztržili z oddajanjem predmetnih poslovnih prostorov v najem in sicer za vse poslovne prostore vtožujejo najemnino oziroma odškodnino po tržni ceni 20 EUR/m<sup>2</sup>. Spor še ni rešen. Okrožno sodišče v Kranju je 16.01.2009 sprejelo sklep, da se postopek v tej pravdni zadevi prekine do pravnomočno končanega pravnega postopka v zadevi ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Kranju pod opr. številko I P 744/2008.

Kupci petih poslovnih prostorov so 16.10.2008 pri Okrožnem sodišču v Kranju vložili tožbo, ki se vodi pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod Opr. št. I P 744/2008, s katero so zahtevali sklenitev prodajne pogodbe. Okrožno sodišče v Kranju je v tej zadevi dne 17.12.2008 izdalo zgoraj navedeni sklep glede začasne odredbe glede prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine opr. številka IP 744/2008. Zoper sklep glede začasne odredbe je Mestna občina Kranj dne 23.12.2008 vložila pri pristojnem sodišču ugovor. Nasprotna stranka je nato dne 20.01.2009 pri pristojnem sodišču vložila še odgovor na ugovor. Odločitve še ni.

Tožeča stranka Mestna občina Kranj je dne 23.01.2006 vložila pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod opravilno številko I Pg 23/2006 tožbo zaradi odpovedi najemne pogodbe ter izpraznitve in izročitve poslovnega prostora zoper toženo stranko PARTNER, podjetje za borzno posredništvo, izdelavo nakita, trgovino in marketing, Radovljice, d.o.o.. Odločitve še ni.

### **3. DOPIS JELENE JUKIČ WILFAN, PARTNERJA d.o.o., ZLATARSTVA MOHORIČ d.o.o. IN LJUBE DERMOTA**

Ljuba Dermota, Zlatarstvo Mohorič d.o.o., Partner d.o.o. in Jelena Jukič Wilfan so dne 23.01.2009 Mestni občini Kranj poslali dopis, ki ga je la te prejela 26.01.2009 s predlogom za poravnavo.

Kot nesojeni kupci poslovnih prostorov, ki jih je Mestna občina Kranj prodajala na dveh neuspešnih javnih dražbah 05.11.2003 in 22.12.2008 ter glede na zaplete, ki so s tema javnima dražbama nastali so pripravljene odkupiti poslovne prostore po ceni določeni kot aritmetična sredina cene dosežene na javni dražbi dne 05.11.2003 in izklicne cene na javni dražbi dne 22.12.2008, torej po ceni 420.309,72 EUR.

Predlagajo, da so predmet prodaje bremen proste nepremičnine. Skupina Ljuba Dermota, Zlatarstvo Mohorič d.o.o., Partner d.o.o. in Jelena Jukič Wilfan se nadalje zavezujejo, da bodo poslovni prostor, katerega najemnik je Pekama Zevnik d.o.o., v nadaljevanju odprodali sedanjemu najemniku. Na sodišču se umaknejo vse tožbe in prekinejo vsa pravdna dejanja, pri čemer vsaka stran krije svoje stroške.

### **4. PREDLOG SKLEPA**

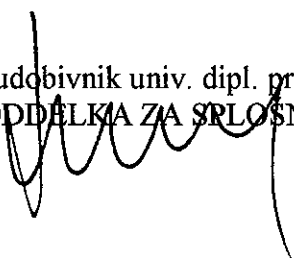
**Svetu Mestne občine Kranj predlagamo v sprejem naslednji sklep:**

Svet Mestne občine Kranj soglašuje, da se s kupci skupino podjetniki Kranja (Jelena Jukič Wilfan, Partner d.o.o., Zlatarstvo Mohorič d.o.o. in Ljuba Dermota), sklene izvensodna poravnava.

Kot izvensodna poravnava se sklene prodajna pogodba za prodajo pet poslovnih prostorov na Koroški cesti 14 in 16 v Kranju, za ceno 420.309,72 EUR pod pogojem, da se kupci skupina podjetniki Kranja (Jelena Jukič Wilfan, Partner d.o.o., Zlatarstvo Mohorič d.o.o. in Ljuba Dermota) odpovedo kakršnikoli odškodninskimi ali kakršnim drugim zahtevkom iz naslova posledic izhajajočih iz javne dražbe z dne 05.11.2003 in dejstva, da prodajna pogodba s strani Mestne občine Kranj ni bila sklenjena v roku določenem v Uredbi o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, številka 12/2003, 77/2003), ter da umaknejo vloženo revizijo zoper sodbo Višjega sodišča v Ljubljani opravilna številka I Cp 6781/2006 z dne 16.05.2007, ter da umaknejo tožbi, ki se vodita pri Okrožnem sodišču v Kranju, pod opravilno številko I P 217/2007 zaradi plačila odškodnine v višini 156.092,80 EUR s pripadajočimi obrestmi in pod opravilno številko I P 744/2008, s katero so zahtevali sklenitev prodajne pogodbe. Kupci poslovne prostore prevzamejo v gradbenem stanju v kakršnem so na dan sklenitve prodajne pogodbe ter prevzamejo vse obveznosti izhajajoče iz najemnih pogodb, ki jih je sklenila Mestna občina Kranj.

Uprava Mestne občine Kranj naj na naslednjo sejo sveta Mestne občine Kranj predloži v potrditev dokumente potrebne za sklenitev izvensodne poravnave.

Tatjana Hudobivnik univ. dipl. prav.  
VODJA ODDELKA ZA SRLOŠNE ZADEVE



Damijan Perne dr. med. spec. psih.

ŽUPAN

