

**8. Premožensko pravna zadeva:  
nepremičnina parc. št. 357/1 k. o. Bled  
(TVD, Prešernova cesta 23, Bled), poslovna  
šola IEDC**

**PREDLAGATELJ:** župan Anton Mežan

**PREDSTAVNIK:** prof. dr. Danica Purg, direktorica IEDC - Poslovne šole Bled

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Bled se seznani s predlogom poslovne šole IEDC, da se rok za izpolnitev obveznosti iz prodajne pogodbe z dne 29. 6. 2016 podaljša za dve leti, to je do 29. 6. 2025.

## STANJE NEPREMIČNINE

Občina Bled je na javni dražbi 2. 2. 2012 uveljavila predkupno pravico za nakup nepremičnine s parc. št. 357/1 k. o. Bled (objekt TVD, Prešernova cesta 23, Bled, brez funkcionalnega zemljišča) za ceno 180.000,00 €. Že pred tem je bila kupec funkcionalnega zemljišča objekta s parc. št. 356/1 k. o. Bled poslovna šola IEDC. Do leta 2016 so potekali postopki za izpraznitev nepremičnine (zasedeno stanovanje). Dne 29. 6. 2016 je bila nepremičnina prodana poslovni šoli IEDC za ceno 200.000,00 € z neposredno pogodbo na podlagi določil takrat veljavnega Zakona o urejanju prostora (90. člen: *Občina mora ob prodaji nepremičnine, ki jo je pridobila na podlagi uveljavitve predkupne pravice ali z razlastitvijo, zahtevati od kupca, da se zaveže, da bo v določenem roku zgradil objekt, določen v prostorskem aktu. Če kupec v določenem roku objekta ne izgradi, lahko občina pogodbo razdre. Sankcije za neizvršene pogodbene obveznosti kupec in občina določita v pogodbi.*).

IEDC se je v pogodbi zavezal, da bo nepremičnino saniral oz. rekonstruiral v roku 5 let od podpisa te pogodbe tako, da bo lahko služila izvrševanju javnega interesa, t.j. izobraževanju. V primeru neizpolnitve zaveze je dolžan prodajalcu za vsak zamujeni mesec plačati pogodbeno kazen v višini 100,00 €. Petletni rok se je iztekel dne 29. 6. 2021 in od takrat se navedena kazen zaračunava.

Pred iztekom navedenega roka je 4. 6. 2021 IEDC zaprosil Občino Bled za podaljšanje roka za izpolnitev obveznosti iz pogodbe (finančne težave zaradi razglašene epidemije). Občina Bled je imela interes, da se obveznost sanacije oz. rekonstrukcije izvede, zato je podaljšala rok do 29. 6. 2023. V dogovoru za podaljšanje roka sta stranki zapisali tudi določilo, da je dogovorjeni dodatni rok fiksna in bistvena sestavina pogodbe in če kupec obveznosti do dne 29. 6. 2023 ne bi izpolnil, bo z dnem 30. 6. 2023 prodajna pogodba za prodajo nepremičnine s parc. št. 357/1 k. o. Bled z dne 29. 6. 2016 razvezana po samem zakonu.

Dne 16. 2. 2023 je IEDC ponovno zaprosil Občino Bled za podaljšanje roka za izpolnitev obveznosti za dve leti zaradi finančnih težav (priloga 3). V primeru, da se roka 29. 6. 2023 ne podaljša, bi bila pogodba razvezana po samem zakonu. Posledično bi morala občina na naslednji seji občinskega sveta sprejeti rebalans proračuna za leto 2023, v katerem bi zagotovila vračilo kupnine trenutnemu lastniku parc. št. 357/1 k. o. Bled v višini 200.000,00 €.

Ostali podatki o nepremičnini:

- nepremičnina, objekt na parc. št. 357/1 k. o. Bled, nima neposrednega dostopa do javne poti, funkcionalno zemljišče je last IEDC-ja;
- dne 28. 4. 2022 je IEDC kot lastnik nepremičnine vknjižil hipoteko za terjatev v višini 1.000.000,00 € in maksimalno hipoteko v višini 500.000,00 € (glejte priloga 2);
- na nepremičnini na naslovu Prešernova cesta 23 imajo prijavljeno svoje delovanje Smučarski klub Bled, Blejski mladinski center, Odbojgarski klub Bled, Zavod »S«;
- električni priključek v objektu zagotavlja električno energijo parkirišču na parc. št. 356/4 k. o. Bled (lastnik Taxus).

Priloge:

1. grafični prikaz nepremičnin
2. izpis iz zemljiške knjige (parc. št. 357/1 k. o. Bled)
3. prošnja IEDC za podaljšanje roka z dne 16. 2. 2023

Priloga 1: grafični prikaz nepremičnin



parc. št. 357/1 k. o. Bled = predmet obravnave

parc. št. 356/1 k. o. Bled (rumeno) = last IEDC

parc. št. 356/3, 356/4 k. o. Bled (rdeče) = last Taxus

## Priloga 2: izpis iz zemljiške knjige



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**

---

---

Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 7.3.2023 - 12:57:41

### Nepremičnina

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 2190 357/1
<b>katastrska občina</b> 2190 BLED <b>parcela</b> 357/1 (ID 3655824)	

### Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

<b>ID osnovnega položaja:</b>	4561938	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/1	
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	1197843000	
firma / naziv:	IEDC - Poslovna šola Bled, d.o.o.	
naslov:	Prešernova cesta 033, 4260 Bled	
<b>omejitve:</b>	<b>Opozorilo:</b> v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
22526579	28.04.2022 10:45:11	401 - vknjižena hipoteka
22558209	28.04.2022 10:50:17	402 - vknjižena maksimalna hipoteka

### Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22526579
<b>čas začetka učinkovanja</b>	28.04.2022 10:45:11
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 2190 BLED <b>parcela</b> 354/3 (ID 2634783)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	1.000.000,00 EUR
obresti	6-mesečni EURIBOR in fiksni pribitek 3,00 % letno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	30.04.2032
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa notarja Aleša Pungarčiča iz Radovljice, opr. št. SV 379/22, z dne 28.04.2022, se vknjiži skupna hipoteka za zavarovanje denarnih terjatev upnika po Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 64027930, in sicer glavnice kredita v znesku 1.000.000,00 EUR, pogodbenih obresti po spremenljivi pogodbeni obrestni meri, ki je seštevek referenčne obrestne mere 6-mesečni EURIBOR in fiksnega pribitka 3,00 %, z višjo ali drugačno pogodbeno dogovorjeno obrestno mero, skladno z določili Pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 64027930, z vračilom glavnice kredita in obresti v 120-ih obrokih, z zapadlostjo posameznega obroka zadnjega dne v mesecu, pri čemer prvi obrok zapade v plačilo 31.05.2022, zadnji obrok pa zapade v plačilo 30.04.2032, skupaj z morebitnimi zamudnimi obrestmi obračunanimi na znesek terjatve v zamudi, in sicer za čas od dneva nastanka zamude do dneva plačila, pri čemer je obrestna mera zamudnih obresti predpisana z vsakokrat veljavnim Zakonom o predpisani obrestni meri zamudnih obresti, objavljenim v Uradnem listu Republike Slovenije, s procesnimi obrestmi, s stroški, ki bi nastali zaradi neizpolnjevanja ali nerednega izpolnjevanja pogodbenih obveznosti, z nadomestili in ostalimi stroški, kot je to dogovorjeno v Pogodbi o dolgoročnem kreditu	



št. 64027930, in z vsemi ostalimi pripadki ter s pravico banke odstopiti od pogodbe in zahtevati takojšnje plačilo celotnega preostalega dolga po pogodbi, kot je to dogovorjeno v Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 64027930.

**imetnik:**

1. matična številka: 5624908000  
firma / naziv: Hranilnica LON d.d., Kranj  
naslov: Žanova ulica 003, 4000 Kranj

**zveza - ID osnovnega položaja:**

4561938

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22526580	28.04.2022 10:45:11	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22526580
<b>čas začetka učinkovanja</b>	28.04.2022 10:45:11
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarja Aleša Pungarčiča iz Radovljice, opr. št. SV 379/22, z dne 28.04.2022.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22558209
<b>čas začetka učinkovanja</b>	28.04.2022 10:50:17
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 2190 BLEĐ parcela 354/3 (ID 2634783)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	500.000,00 EUR
obresti	/
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa notarja Aleša Pungarčiča iz Radovljice, opr. št. SV 380/22, z dne 28.04.2022, se vknjiži skupna maksimalna hipoteka v zavarovanje vseh terjatev iz Pogodb, navedenih v vsakokratni prilogi (Popis terjatev, zavarovanih z maksimalni hipoteko) iz Pogodbe o ustanovitvi maksimalne hipoteke št. 97191/2022 do skupne višine 500.000,00 EUR, z veljavnostjo do odpoklica.
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5624908000
firma / naziv:	Hranilnica LON d.d., Kranj
naslov:	Žanova ulica 003, 4000 Kranj
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	4561938
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

### 3. Prošnja IEDC za podaljšanje roka

 OBČINA BLED		Sig. znak 6
Prejeto: 16. 02. 2023		Priloge: /
Številka zadeve 2502-68/2016-23		Med: /
V vrednost 4,12		



Šola z vizijo

Bled, 15. 2. 2023

#### Zadeva: PROŠNJA ZA PODALJŠANJE ROKA ZA REKONSTRUKCIJO TVD PARTIZAN

Spoštovani gospod župan, spoštovani člani občinskega sveta,

IEDC-Poslovna šola Bled, katere solastnica je tudi Občina Bled, je leta 2016 od Občine kupila stavbo TVD Partizan. S kupoprodajno pogodbo smo se zavezali, da bomo »nepremičnino sanirali oz. objekt rekonstruirali v roku 5 let od podpisa pogodbe tako, da bo služila izvrševanju javnega interesa t.j. izobraževanju«.

Ker zaradi finančne situacije, ki je bila predvsem posledica izpada dohodkov v času Covida, tega žal nismo uspeli storiti, od junija 2021 plačujemo občini mesečno pogodbeno kazen, hkrati pa smo sklenili tudi aneks, s katerim je bil rok za sanacijo oz. rekonstrukcijo nepremičnine podaljšan do 29. 6. 2023.

Žal v tem dodatnem roku še nismo uspeli zagotoviti finančnih sredstev za rekonstrukcijo, saj smo skoraj dve leti zaradi pandemije povezanih omejitev poslovali zelo okrnjeno (67% naših študentov prihaja iz tujine), nato pa smo se morali odpovedati še sodelovanju z Rusijo. Sredstva, ki so bila v proračunu namenjena za sanacijo objekta TVD Partizan, smo morali investirati v nove tehnologije za online in hibridno izobraževanje, da smo v letih 2020 in 2021 lahko izvajali našo osnovno dejavnost.

Medtem smo pripravljenim idejnim rešitvam za novi objekt dodali še novo, in sicer smo se odločili, da stavbe ne podremo, temveč jo obnovimo. Arhitekt Prof. Janez Koželj nas je napotil na gradbeni inštitut ZRMK, ki je podal oceno stanja stavbe in predlagal rešitev sanacije, po kateri pa bi lahko pričeli s pripravami na obnovo. Prav tako pripravljamo študijo o vsebini dogajanja v stavbi. Zavzemamo se za to, da bi se v prenovljeni stavbi odvijale dejavnosti, ki bodo povezovale izobraževanje managementa tradicionalnih podjetij z izobraževanjem manjših podjetij, z namenom izmenjave idej in spodbujanja inovativnosti. To je projekt unikatne narave, ki pa zahteva veliko priprave s strani različnih deležnikov.

IEDC je v 37 letih svojega razvoja, od tega 23 let na Bledu, postala ena od najbolj prepoznavnih izobraževalnih ustanov za managerje v Evropi. Pri nas se je doslej izobraževalo 98.000 udeležencev iz 100 držav. Od leta 2012 v okviru IEDC deluje tudi

Fakulteta za podiplomski študij managementa, na kateri je 1.530 študentov dokončalo magistrski študij managementa, 11 pa jih je doktoriralo. Na IEDC ima svoj sedež tudi Mednarodno združenje managerskih šol CEEMAN, ki ima 220 članov iz 55 držav po vsem svetu. CEEMAN vsako leto organizira mednarodno akademijo za profesorje managementa, ki se je do sedaj udeležilo 710 udeležencev z vsega sveta.

IEDC letno na svoje študijske programe sprejme okoli 3.500 udeležencev in če štejemo zgolj tiste, ki pridejo za nekaj dni, le-ti ustvarijo okoli 25.000 nočitev na Bledu. Študenti na magistrskem programu pa bivajo na Bledu skupno 17 tednov.

IEDC je ena izmed največjih slovenskih blagovnih znamk v Evropi in svetu. Lani je bila uvrščena na 20. mesto na področju podjetniškega duha mednarodne lestvice WURI, ki ocenjuje prispevek 500 znanih univerz in poslovnih šol k razvoju družbe. IEDC je prejela tudi vrsto drugih pomembnih priznanj, kar daje Bledu poleg svoje lepote še mesto odličnosti na področju poslovnega izobraževanja.

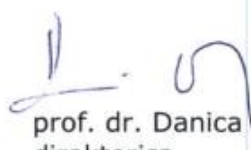
Šola ima 27 lastnikov in želeli bi si, da bi bili Občina Bled in njen občinski svet intenzivneje vključeni v naše delovanje. Člane občinskega sveta vabimo, da se udeležujejo naših konferenc in drugih dogodkov, nudimo pa tudi štipendije za izobraževanje na Poletni šoli za mlade managerje in tudi na drugih programih.

Spoštovani gospod župan, spoštovani člani občinskega sveta, naprošam Vas, da nam omogočite dodatni dveletni rok za sanacijo oz. rekonstrukcijo objekta TVD Partizan, t.j. do 29. junija 2025. Spomladi bomo začeli z deli sanacije na strehi, nato pa bomo nadaljevali z gradnjo oz. obnovo.

Dokumenti v zvezi z doslej pripravljenimi projekti so na voljo vpogled na naši šoli. Z veseljem predstavim in zagovarjam naš projekt na seji občinskega sveta. Vabim vas, da eno od vaših prihodnjih sej gostimo na naši šoli.

Vnaprej se zahvaljujem za razumevanje in Vas lepo pozdravljam.

S spoštovanjem,

  
prof. dr. Danica Purg  
direktorica