



MESTNA OBČINA MARIBOR

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4780-12/2024-16

Datum: 02.12.2024



GMS - 451

MESTNI SVET

MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: PREDHODNO PISNO SOGLASJE MESTNEGA SVETA K OSNUTKU
BESEDILA PRAVNEGA POSLA ZA PRODAJO NEPREMIČNIN**

**GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI v sodelovanju s
SEKRETARIATOM ZA SPLOŠNE ZADEVE**

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Mojmir Grmek, sekretar

**PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor poda predhodno pisno soglasje k
osnutku besedila pravnega posla za prodajo nepremičnin:**

- parc. št. 617/17, 618/4, 618/5, 620/2, k.o. 679-Razvanje
- parc. št. 2612/13, 2612/37, k.o. 680-Tezno



Aleksander Saša Arsenovič

Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

Številka: 4780-12/2024-16

Datum: 02.12.2024



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 20. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	PREDHODNO PISNO SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNIH POSLOV ZA PRODAJO NEPREMIČNIN
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Osnutek prodajne pogodbe

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Tatjana Šeligo	Sekretariat za splošne zadeve, Služba za pravne zadeve	2.12.2024	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Mitja Senekovič, vodja službe	Sekretariat za splošne zadeve, Služba za pravne zadeve	2.12.2024	S
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Gorazd Škrabar, vodja urada	Urad za gospodarske dejavnosti	2.12.2024	
Gradivo pregledal direktorica MU	Lidija Krebl	Mestna uprava	02-12-2024	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	2.12.2024	Klančnik
Dokument parafiral podžupan:	Dr. Samo Peter Medved	Kabinet župana	4.12.2024	



OBRAZLOŽITEV

I. PРАВNA PODLAGA:

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23-ZORR in 131/2023-ZORZFS) mora organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000,00 EUR, pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Prav tako je pravna podlaga 23. člen Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22), ki določa pristojnosti mestnega sveta, v katerega med drugim sodi odločanje o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja ter odločanje o zadevah, ki mu jih nalaga zakon.

II. RAZLOGI ZA SPREJEM:

Predmet javne dražbe so:

- 1. Zemljiške parcele: 617/17, 618/4, 618/5, 620/2, k.o. 679-Razvanje, stavbne, skupna površina 5.561 m²**

Izključna cena _____ (nad 500.000,00 EUR), ki ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost.

Dodaten opis:

Zemljišča, parc. št. 617/17, 618/4, 618/5, 620/2, k.o. 679-Razvanje, so v lasti Mestne občine Maribor in se nahajajo v k.o. Razvanje, za trgovskim centrom Bauhaus in nasproti trgovskega centra E.Leclerc, ob Tržaški cesti in je zanje izkazan interes za nakup zemljišč.

Zemljišča se nahajajo v območju, ki ga ureja Odlok o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P (Medobčinski uradni vestnik, št. 30/02, 6/21) ter so po osnovni namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, s podrobno namensko rabo površine za nove objekte, površine za objekte poslovne dejavnosti, prometne površine (cesta, dostop, dovoz, manipulativne površine, parkirišče), trata, reprezentativno oblikovane zelene in utrjene površine, drevnine (drevesa, grmovnice).

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ni vključen v ceno zemljišča. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo bo moral plačati kupec pred izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba.



Izsek iz zazidalnega načrta – razvidna možnost pozidave po trenutno veljavnem prostorskem aktu:



2. Zemljiški parceli: 2612/13, 2612/37, k.o. 680-Tezno, stavbni, skupna površina 5.854 m²

Izključna cena _____ (nad 500.000,00 EUR), ki ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost.

Dodaten opis:

Zaradi izvedbe nove trase plinovoda v Poslovno proizvodni coni Tezno se je izvedla geodetska odmera zemljišča, parc. št. 2612/12, k.o. 680-Tezno in sicer v novo nastalo parc. št. 2612/36, ki je namenjena trasi plinovoda ter parc. št. 2612/37, ki je skupaj z zemljiščem, parc. št. 2612/13, k.o. 680-Tezno, predvidena za prodajo.

Zemljišči, parc. št. 2612/13, 2612/37, k.o. 680-Tezno, sta v lasti Mestne občine Maribor in se nahajata v k.o. Tezno, v Poslovno proizvodni coni Tezno.

Zemljišči se nahajata v območju, ki ga ureja Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno proizvodno cono Tezno (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/17, 24/19) in sta po namenski rabi stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja;

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ni vključen v ceno zemljišča. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo bo moral plačati kupec pred izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba.

Skica zemljišč pred geometrsko odmero:



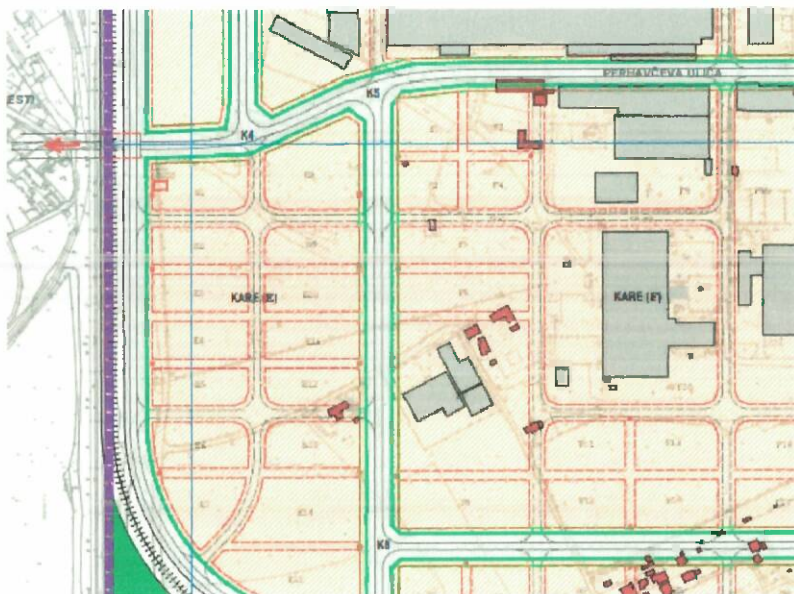
Skica parcelacije:

SKICA		OBRAZEC P-1			
Katastrska občina (šifra in ime):	680 TEZNO	Številka objave katastrskega postopka:	10000072727	Datum izdelave:	03.10.2024

Merilo ~ 1 : 500



Izsek iz OPPN:



III. OCENA FINANČNIH POSLEDIC:

Z izvedbo javne dražbe za prodajo predmetnih nepremičnin se načrtuje prihodek v proračun Mestne občine Maribor v predvideni višini pod 1.) 695.125,00 EUR in pod 2.) 579.546,00 EUR.

IV. PREDLOG SKLEPA:

Āestni svet Mestne občine Maribor poda predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla za prodajo nepremičnin:

1. parc. št. 617/17, 618/4, 618/5, 620/2, k.o. 679-Razvanje
2. parc. št. 2612/13, 2612/37, k.o. 680-Tezno.

Priloga:

- 2x osnutek pogodbe

OSNUTEK

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2001 Maribor, ki jo zastopa župan Aleksander Saša ARSENOVIČ, matična številka 5583369000, ident. št. za DDV in davčna številka SI 12709590, ki ga na podlagi pooblastila, št. 10001-24/2019-25 z dne 21.7.2021, zastopa Gorazd ŠKRABAR, univ. dipl. prav.

(v nadaljevanju: prodajalec)

in

_____,
matična številka _____, ident. št. za DDV _____
(v nadaljevanju: kupec)

sta se dogovorila in sklenila naslednjo

POGODBO

1.

Pogodbeni stranki ugotavljata naslednje:

- da so zemljišča, parc. št. 617/17, 618/4, 618/5, 620/2, v skupni izmeri 5.561 m², k.o. 679-Razvanje, po podatkih Informacijskega sistema eZK v lasti Mestne občine Maribor;
- da iz Lokacijske informacije, št. 3514-2306/2024-2 z dne 13.11.2024, ki jo je izdelala Mestna občina Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, izhaja, da zemljišča, parc. št. 617/17, 618/4, 618/5, 620/2, k.o. 679-Razvanje, ureja Odlok o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P (Medobčinski uradni vestnik, št. 30/02, 6/21) ter so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- da so zemljišča, parc. št. 617/17, 618/4, 618/5, k.o. 679-Razvanje, navedena v Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2024 in da je zemljišče, parc. št. 620/2, k.o. 679-Razvanje, z dnem 15.11.2024, pod št. zadeve 352-8/2024-31, določeno kot izjema od obvezne vključitve v načrt ravnanja (razpolaganja) z nepremičnim premoženjem v letu 2024;
- da je predmetna zemljišča ocenila sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine, Barbara Klugler, mag.;
- da je bila na spletni strani občine _____ objavljena elektronska javna dražba, št. 352-8/2024- _____ z dne _____, za prodajo predmetnih zemljišč, pod zaporedno številko _____.
- da je bila izklicna cena predmetnih zemljišč _____ EUR brez DDV;
- da je kupec do določenega roka v objavi elektronske javne dražbe plačal varščino v višini _____ EUR in oddal popolno prijavo na elektronsko javno dražbo;
- da se predmetna zemljišča prodajajo po načelu videno kupljeno;
- da je za prodajo predmetnih zemljišč izdano pisno soglasje župana Mestne občine Maribor, št. _____ z dne _____;
- da se predmetna zemljišča prodajajo v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, 78/23-ZORR in 131/23-ZORZFS) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18).

Zaradi prodaje predmetnih zemljišč in plačila kupnine se sklene ta pogodba.

2.

Mestna občina Maribor proda in izroči _____, ki kupi in prevzame v last in posest zemljišča, parc. št. 617/17, 618/4, 618/5, 620/2, k.o. 679-Razvanje.

3.

Kupnina za zemljišča, parc. št. 617/17, 618/4, 618/5, 620/2, k.o. 679-Razvanje, znaša _____ EUR in 22% DDV.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je _____, kot uspehi dražitelj za zgoraj navedena zemljišča, ponudil ceno v višini _____ EUR brez DDV.

Kupnina za predmetna zemljišča tako znaša _____ EUR in 22% DDV, ki znaša _____ EUR, kar je skupaj

_____ EUR

(z besedo: _____ evrov 00/100).

Dražitelj, _____, je ob prijavi na elektronsko javno dražbo plačal varščino v višini _____ EUR.

Varščina se všteje v kupnino, tako znaša preostanek za plačilo kupnine

_____ EUR

(z besedo: _____ evrov 00/100).

Kupec, _____, se obveže plačati razliko v kupnini v višini _____ EUR v roku 30 dni od obojestranske sklenitve (podpisa) prodajne pogodbe na transakcijski račun Mestne občine Maribor, IBAN št. SI56 0127 0010 0008 403, za kar bo izstavljen račun.

Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina pravnega posla.

Če se prodajalec odloči, da se pogodba kljub neizpolnitvi ohrani v veljavi, po poteku roka za izpolnitev nemudoma obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev v dodatnem roku 15 dni od prejema obvestila.

Za zamudo plačila se obračunajo zakonske zamudne obresti, določene z Zakonom o predpisani obrestni meri zamudnih obresti (Ur. l. RS, št. 11/07 - uradno prečiščeno besedilo).

Če prodajalec ne dobi izpolnitve niti v dodatnem roku, bo prodajalec odstopil od predmetne pogodbe brez izvedbe posebnega postopka in v tem primeru vplačana varščina kot ara zapade v korist Mestne občine Maribor.

4.

V ceni zemljišč ni obračunan komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo bo morali plačati kupec pred izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba.

5.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da prevzame kupec zemljišča iz 2. točke te pogodbe v izključno in popolno last in posest po plačilu celotne kupnine.

6.

Po plačilu celotne kupnine se Mestna občina Maribor v roku 15 delovnih dni obveže izdati zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist kupca.

Kupec se zavezuje predlagati vsa zemljiškoknjižna dejanja iz te pogodbe v roku 15 dni po prejemu ZK dovolila, za kar ga prodajalka pooblašča.

7.

Stroške overitve pogodbe in stroške izvedbe te pogodbe v zemljiški knjigi ter vse druge stroške v zvezi s prenosom lastninske pravice, vključno z notarskimi stroški nosi kupec.

8.

Nična je 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.

9.

Za skrbnika te pogodbe pri prodajalcu se določi _____.

10.

Morebitne spore, izvirajoče iz tega pogodbenega razmerja, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v kolikor pa sporazumna rešitev ne bi bila možna, dogovorita stvarno pristojnost sodišča v Mariboru.

11.

Pogodba je napisana v treh enakih izvodih, od katerih prejme kupec en izvod, Mestna občina Maribor en izvod, en izvod pogodbe pa je namenjen za zemljiškoknjižna dejanja.

Pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Številka:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

Mestna občina Maribor

po pooblastilu
Gorazd ŠKRABAR, univ. dipl. prav.

Datum: _____

Datum: _____

OSNUTEK

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2001 Maribor, ki jo zastopa župan Aleksander Saša ARSENOVIČ, matična številka 5583369000, ident. št. za DDV SI 12709590, ki ga na podlagi pooblastila, št. 10001-24/2019-25 z dne 21.7.2021, zastopa Gorazd ŠKRABAR, univ. dipl. prav. (v nadaljevanju: prodajalec)

in

_____ ,
matična številka _____, ident. št. za DDV _____
(v nadaljevanju: kupec)

sta se dogovorila in sklenila naslednjo

POGODBO

1.

Pogodbeni stranki ugotavljata naslednje:

- da sta zemljišči, parc. št. 2612/13, v izmeri 3.484 m², in parc. št. 2612/37, v izmeri 2.370 m², k.o. 680-Tezno, po podatkih Informacijskega sistema eZK v lasti Mestne občine Maribor;
- da je iz Lokacijske informacije, št. _____ z dne _____, ki jo je izdelala Mestna občina Maribor, Urad za komunalno, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, razvidno, da sta zemljišči, parc. št. 2612/13 in parc. št. 2612/37, k.o. 680-Tezno, po osnovni namenski rabi opredeljeni kot stavbni zemljišči v ureditvenem območju naselja, in ležita v območju, kjer velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno proizvodno cono Tezno (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/17, 24/19);
- da je bila izvedena geodetska odmera zemljišča, parc. št. 2612/12, k.o. 680-Tezno, zaradi izvedbe nove trase plinovoda in sta nastali parc. št. 2612/36, ki je namenjena trasi plinovoda in 2612/37, ki je namenjena prodaji;
- da sta zemljišči navedeni v Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2024;
- da je predmetno zemljišče ocenila sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine, Barbara Klugler, mag.;
- da je bila na spletni strani občine _____ objavljena elektronska javna dražba, št. 352-8/2024-__ z dne _____, za prodajo stavbnega zemljišča, pod zaporedno številko ____;
- da je bila izklicna cena predmetnega zemljišča _____ EUR brez DDV;
- da je kupec do določenega roka v objavi elektronske javne dražbe plačal varščino v višini _____ EUR in oddal popolno prijavo na elektronsko javno dražbo;
- da se predmetni zemljišči prodajata po načelu videno kupljeno;
- da je za predmetno prodajo zemljišča izdano pisno soglasje župana Mestne občine Maribor, št. _____ z dne _____;
- da se predmetni zemljišči prodajata v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. I. RS, št. 11/18, 79/18, 78/23-ZORR in 131/23-ZORZFS) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. I. RS, št. 31/18).

Zaradi prodaje predmetnih zemljišč in plačila kupnine se sklene ta pogodba.

2.

Mestna občina Maribor proda in izroči družbi _____, ki kupi in prevzame v last in posest zemljišče, parc. št. 2612/13 in parc. št. 2612/37, k.o. 680-Tezno,

3.

Kupnina za zemljišče, parc. št. 2612/13 in parc. št. 2612/37, k.o. 680-Tezno, znaša _____ EUR in 22% DDV.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je _____, kot uspehi dražitelj za zemljišče, parc. št. 2612/13 in parc. št. 2612/37, k.o. 680-Tezno, ponudil ceno v višini _____ EUR brez DDV.

Kupnina za predmetni zemljišči tako znaša _____ EUR in 22% DDV, ki znaša _____ EUR, kar je skupaj

_____ EUR

(z besedo: _____ evrov 00/100).

Dražitelj, _____, je ob prijavi na elektronsko javno dražbo plačal varščino v višini _____ EUR.

Varščina se všteje v kupnino, tako znaša preostanek za plačilo kupnine

_____ EUR

(z besedo: _____ evrov 00/100).

Kupec, _____, se obveže plačati razliko v kupnini v višini _____ EUR v roku 30 dni od obojestranske sklenitve (podpisa) prodajne pogodbe na transakcijski račun Mestne občine Maribor, IBAN št. SI56 0127 0010 0008 403, za kar bo izstavljen račun.

Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina pravnega posla.

Če se prodajalec odloči, da se pogodba kljub neizpolnitvi ohrani v veljavi, po poteku roka za izpolnitev nemudoma obvesti kupca, da zahteva njeno izpolnitev v dodatnem roku 15 dni od prejema obvestila.

Za zamudo plačila se obračunajo zakonske zamudne obresti, določene z Zakonom o predpisani obrestni meri zamudnih obresti (Ur. l. RS, št. 11/07 - uradno prečiščeno besedilo).

Če prodajalec ne dobi izpolnitve niti v dodatnem roku, bo prodajalec odstopil od predmetne pogodbe brez izvedbe posebnega postopka in v tem primeru vplačana varščina kot ara zapade v korist Mestne občine Maribor.

4.

V ceni zemljišča ni obračunan komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo bo moral plačati kupec pred izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba.

5.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da prevzame kupec zemljišče iz 2. točke te pogodbe v izključno in popolno last in posest po plačilu celotne kupnine.

6.

Po plačilu celotne kupnine se Mestna občina Maribor v roku 15 delovnih dni obveže izdati zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist kupca.

Kupec se zavezuje predlagati vsa zemljiškoknjižna dejanja iz te pogodbe v roku 15 dni po prejemu ZK dovolila, za kar ga prodajalka pooblašča.

7.

Stroške overitve pogodbe in stroške izvedbe te pogodbe v zemljiški knjigi ter vse druge stroške v zvezi s prenosom lastninske pravice, vključno z notarskimi stroški nosi kupec.

8.

Nična je 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.

9.

Za skrbnika te pogodbe pri prodajalcu se določi _____.

10.

Morebitne spore, izvirajoče iz tega pogodbenega razmerja, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v kolikor pa sporazumna rešitev ne bi bila možna, dogovorita stvarno pristojnost sodišča v Mariboru.

11.

Pogodba je napisana v treh enakih izvodih, od katerih prejme kupec en izvod, Mestna občina Maribor en izvod, en izvod pogodbe pa je namenjen za zemljiškoknjižna dejanja.

Pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Številka:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

Mestna občina Maribor

po pooblastilu

Gorazd ŠKRABAR, univ. dipl. prav.

Datum: _____

Datum: _____