



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: 4780-8/2025-1

Datum: 23.04.2025

**GMS - 570**

MESTNI SVET

MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 25. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: PREDHODNO PISNO SOGLASJE MESTNEGA SVETA K OSNUTKU  
BESEDILA PRAVNEGA POSLA ZA MENJAVO 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 menjavo nepremičnin:**

- parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5,  
k.o. 681-Pobrežje  
za
- parc. št. 2704/5, k.o. 680-Tezno



Aleksander Saša Arsenovič

Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

Številka: 4780-8/2025-1

Datum: 23.04.2025

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 25. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>PREDHODNO PISNO SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA ZA MENJAVO NEPREMIČNIN</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<b>Osnutek menjalne pogodbe</b>

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	24.4.2025	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Mitja Senekovič, vodja službe	Sekretariat za splošne zadeve, Služba za pravne zadeve	5.5.2025	S —
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Gorazd Škrabar, vodja urada	Urad za gospodarske dejavnosti	24.4.25	
Gradivo pregledal direktorica MU	Lidija Krebl	Mestna uprava	5.5.2025	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	5.5.2025	
Dokument parafiral podžupan:	Dr. Samo Peter Medved	Kabinet župana		



## OBRAZLOŽITEV

### I. PRAVNA PODLAGA:

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (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 objave namere o sklenitve menjalne pogodbe po metodi neposredne pogodbe so:**

- **Zemljiške parcele: parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3 (zemljišče s stavbo, št. stavbe 4693), 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrežje, stavbne, skupna površina 7.058 m<sup>2</sup>, v lasti fizičnih oseb.**

Ocenjena vrednost nepremičnin znaša **1.073.000,00 EUR**.

#### **Dodaten opis:**

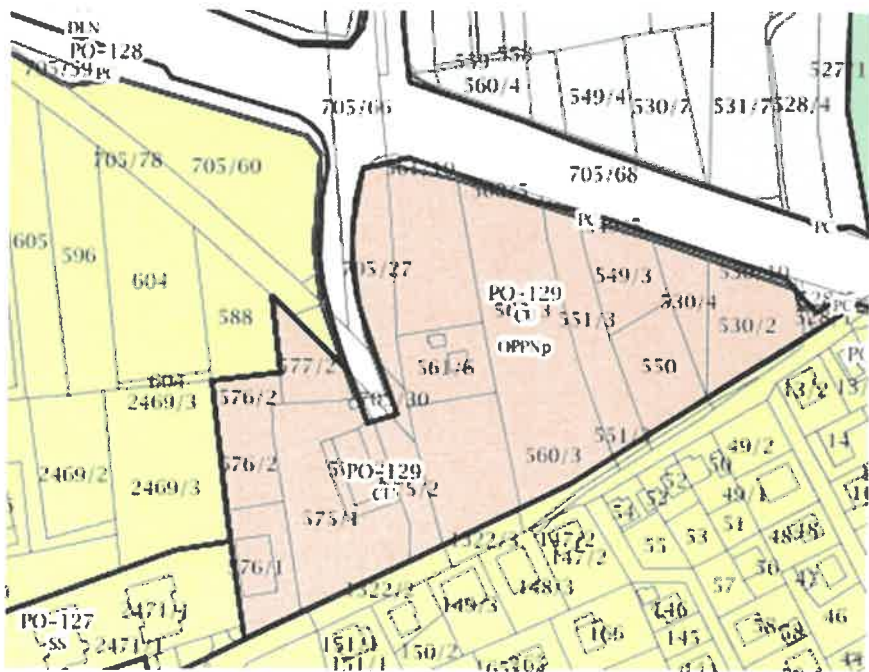
Nepremičnine, parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrežje, ležijo na območju med Puhovo in Vzhodno ulico in se na njih nahaja avto odpad.

Zemljišča urejajo Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25), Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Po 11S (južno od Puhove ceste) v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 13/18, 17/20 obv. razlaga, 11/22) – za parc. št. 705/60, k.o. 681-Pobrežje, in Uredba o državnem lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica - Pesnica (Uradni list RS, št. 41/98, 72/00, 68/02, 72/04, 22/14) – za parc. št. 575/1 in 575/3, k.o. 681-Pobrežje, ter so po namenski rabi opredeljena kot osrednja območja centralnih dejavnosti (parc. št. 705/60-kot stanovanjske površine, parc. št. 705/59 in del 575/1- kot površine cest).

Navedena zemljišča želi Mestna občina Maribor pridobiti zaradi ureditve celotnega območja, saj v skladu z novim Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25), zemljišča, parc. št. 575/1-del, 705/27, 575/3-del, 575/5 in 577/2, k.o. 681-Pobrežje, predstavljajo območje historičnega jedra in novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje, zemljišče, parc. št. 705/60, k.o. 681-Pobrežje, pa območje namenjeno stalnemu bivanju in spremljajočim dejavnostim.

Pred sklenitvijo menjalne pogodbe morajo biti predmetne nepremičnine ob vpogledu v Informacijski sistem eZK proste vpisanih bremen hipotek (pri parc. št. 575/1, 575/3, 575/5 in 577/2) in zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje, št. odločbe 06122-1655/2021-5 z dne 13.07.2021, Ministrstva za okolje in prostor, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor (pri prac. št. 705/60).





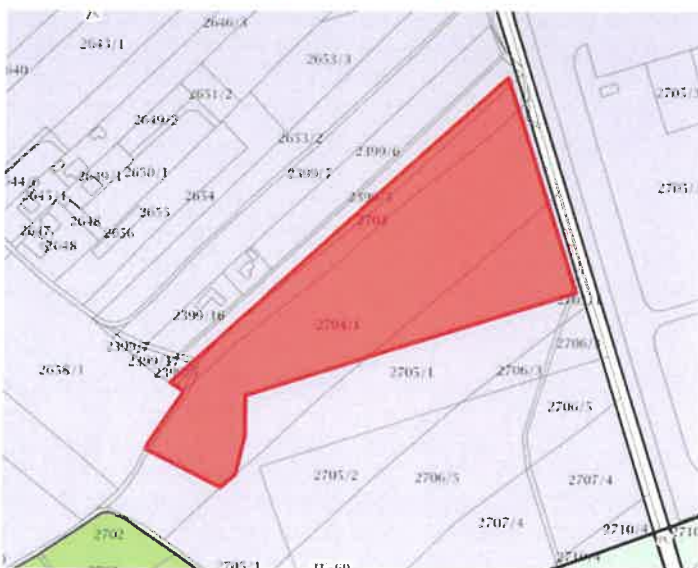
Izsek iz OPN MOM

- **Zemljiška parcela: parc. št. 2704/5, k.o. 680-Tezno, stavbno, v površini 18.511 m<sup>2</sup>, v lasti Mestne občine Maribor.**

Ocenjena vrednost zemljišča znaša **1.073.600,00 EUR**.

Zemljišče urejata Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno proizvodno cono Tezno (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/17, 24/19) ter je po namenski rabi opredeljeno kot površine za industrijo; območje namenjeno industriji, ki potrebuje kompleksne objekte in druge industrijske objekte, ter tehnološkimi parkom in glede na navedeno zadosti namenu za preselitev dejavnosti avto odpada.

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



Izsek iz OPN MOM

### **III. OCENA FINANČNIH POSLEDIC:**

Z izvedbo menjalne pogodbe, po predhodni objavi namere o sklenitvi menjalne pogodbe po metodi neposredne pogodbe na spletni strani Mestne občine Maribor, se načrtuje prihodek v proračun Mestne občine Maribor v višini 1.073.600,00 EUR in odhodek v višini 1.073.000,00 EUR, kar pomeni, da je učinek na proračun Mestne občine Maribor 600,00 EUR v korist Mestne občine Maribor.

### **IV. PREDLOG SKLEPA:**

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

- parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrežje  
za
- parc. št. 2704/5, k.o. 680-Tezno.

Priloga:

- 1x osnutek menjalne pogodbe



**Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2001 Maribor, ki jo zastopa župan Aleksander Saša ARSENOVIČ, matična številka 5883369000, ident. št. za DDV in davčna številka SI 12709590 (v nadaljevanju prvo pogodbeno stranka)**

in

\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju drugo pogodbeno stranka)

**EMŠO:**

**Davčna številka:**

\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju tretje pogodbeno stranka)

**EMŠO:**

**Davčna številka:**

ter

\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju četrto pogodbeno stranka)

**EMŠO:**

**Davčna številka:**

so se dogovorili in sklenili naslednjo

## **MENJALNO POGODBO**

### **1.**

Pogodbene stranke ugotavljajo naslednje:

- da so po podatkih Informacijskega sistema eZK zemljišča: parc. št. 705/59, v izmeri 188 m2, 705/60 v izmeri 2.622 m2, 575/1 v izmeri 2.035 m2, 575/3 (zemljišče s stavbo, št. stavbe 4693) v izmeri 637 m2, 577/2 v izmeri 570 m2 in 575/5 v izmeri 159 m2, k.o. 681-Pobrežje, v lasti \_\_\_\_\_ ter parc. št. 705/27, v izmeri 847 m2, k.o. 681-Pobrežje, v lasti \_\_\_\_\_;
- da je po podatkih Informacijskega sistema eZK zemljišče, parc. št. 2704/5, k.o. 680-Tezno, v izmeri 18.511 m2, v lasti prvo pogodbene stranke;
- da za zemljišča, parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrežje veljajo Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25), Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Po 11S (južno od Puhove ceste) v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 13/18, 17/20 obv. razlaga, 11/22) – za parc. št. 705/60, k.o. 681-Pobrežje, in Uredba o državnem lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica - Pesnica (Uradni list RS, št. 41/98, 72/00, 68/02, 72/04, 22/14 – za parc. št. 575/1 in 575/3, k.o. 681-Pobrežje, ter so po namenski rabi opredeljena kot osrednja območja centralnih dejavnosti (parc. št. 705/60-kot stanovanjske površine, parc. št. 705/59 in del 575/1- kot površine cest), ter predstavljajo območje historičnega jedra in novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje, zemljišče, parc. št. 705/60, k.o. 681-Pobrežje, pa je območje namenjeno stalnemu bivanju in spremljajočim dejavnostim.
- da za zemljišče, parc. št. 2704/5, k.o. 680-Tezno velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno proizvodno cono Tezno (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/17, 24/19) ter je po namenski rabi opredeljeno kot površine za industrijo; območje namenjeno industriji, ki potrebuje kompleksne objekte in druge industrijske objekte, ter tehnološkim parkom;



- da je oceno vrednosti zgoraj navedenih zemljišč opravila sodna cenilka za gradbeništvo - nepremičnine Barbara Klugler, mag. s poročiloma o oceni vrednosti pravic na nepremičninah z dne 15.04.2025 za parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrežje ter parc. št. 2704/5, k.o. 680-Tezno, kar je bila osnova za oblikovanje cene;
- da je bila dne \_\_\_\_\_ na spletni strani prve pogodbene stranke objavljena namera o sklenitvi menjalne pogodbe po metodi neposredne pogodbe.

Zaradi menjave zemljišč in plačila razlike kupnine se sklene ta menjalna pogodba v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23 ZORR in 131/2023-ZORZFS ) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

## 2.

Drugo, tretje in četrto pogodbeno stranka zase in za svoje pravne naslednike izročijo in prepustijo prvo pogodbeni stranki, ki prevzame v last, posest ter uporabo naslednje nepremičnine: parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrežje.

Prvo pogodbeno stranka zase in za svoje pravne naslednike izroči in prepusti drugo, tretje in četrto pogodbeni stranki, ki prevzamejo v last, posest ter uporabo naslednjo nepremičnino:

- parc. št. 2704/5, k.o. 681-Tezno.

## 3.

Pogodbene stranke ugotavljajo, da se na zemljiščih, parc. št. parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrežje, nahajajo stvari, objekti in naprave, za katere se drugo, tretje in četrto pogodbeno stranka obvežejo, da bodo v roku 2 (dveh) let od dneva obojestranskega podpisa te pogodbe odstranjene in zemljišča, prosta oseb, objektov, stvari in naprav, predana Mestni občini Maribor s primopredajnim zapisnikom.

Za primer neizpolnitve obveznosti iz prejšnjega odstavka se določi pogodbeno kazen za zamudo z izpolnitvijo obveznosti, in sicer za vsak koledarski dan zamude 500,00 EUR, vendar skupaj največ 214.600,00 EUR. (20% od neto vrednosti nepremičnin parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrežje). Za obračunan znesek bo prvo pogodbeno stranka izstavila račun.

V primeru, da bi prvo pogodbeni stranki zaradi neizpolnitve obveznosti iz prejšnjega odstavka nastala kakršnakoli škoda in bi slednja presegala pogodbeno kazen, je prvo pogodbeno stranka upravičena zahtevati razliko do popolne odškodnine, kar so drugo, tretje in četrto pogodbeno stranka dolžne nerazdelno poravnati.

V primeru morebitnih inšpekcijskih nadzorov in zahteve pristojne inšpekcijske službe za odstranitev stvari pred rokom iz prvega odstavka tega člena, pa bo prvo pogodbeno stranka s pisnim pozivom s priporočenim pismom pozvala ostale pogodbene stranke na odstranitev, pri čemer jim bo določila primeren rok največ 15-ih dni. V primeru, da drugo, tretje in četrta pogodbeno stranka obveznosti ne bi izpolnile v postavljenem roku, se šteje, da je nastopila zamuda z izpolnitvijo in je izpolnjen pogoj za uveljavitev pogodbene kazni iz drugega odstavka tega člena. Prvo pogodbeno stranka pa bo v tem primeru sama na stroške ostalih pogodbenih strank stvari z nepremičnine odstranila, s čimer drugo, tretje in četrto pogodbeno stranka soglašajo s podpisom na tej pogodbi. Hkrati pa so drugo, tretje in četrto pogodbeno stranka dolžne prvo pogodbeni stranki nerazdelno poravnati v primeru nastanka škode razliko do popolne odškodnine, v kolikor bi škoda presegala pogodbeno kazen.



#### 4.

Pogodbene stranke ugotavljajo in se dogovorijo naslednje:

- da je vrednost nepremičnin v lasti drugo, tretje in četrto pogodbene stranke parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrežje, določena v skladu s cenitvenim poročilom iz 5. alineje 1. točke te pogodbe in znaša

**1.073.000,00 EUR**

(z besedo: enmilijontriinšedemdesettisoč evrov 00/100).

- da je vrednost nepremičnine v lasti Mestne občine Maribor, zemljišče, parc. št. 2704/5, k.o. 680-Tezno, določena v skladu s cenitvenim poročilom iz 5. alineje 1. točke te pogodbe in znaša **1.073.600,00 EUR** in 22% DDV, ki znaša **236.192,00 EUR**, kar je skupaj:

**1.309.792,00 EUR**

(z besedo: enmilijontristodevettisočsedemstodvaindevetdeset evrov 00/100)

Pogodbene stranke soglašajo in se dogovorijo, da se vrednost nepremičnin zamenja in poročuna, tako da so drugo, tretje in četrto pogodbena stranka dolžne nerazdelno plačati razliko kupnine med zamenjanimi zemljišči v višini

**236.792,00 EUR**

(z besedo: dvestošestintridesettisočsedemstodvaindevetdeset evrov 00/100).

Drugo, tretje in četrto pogodbena stranka se obvežejo plačati zgoraj navedeno razliko kupnine v višini 236.792,00 EUR najkasneje v roku 30 dni od obojestranskega podpisa te pogodbe na transakcijski račun prvo pogodbene stranke, IBAN št. SI56 0127 0010 0008 403.

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

#### 5.

V ceni zemljišča, parc. št. 2704/5, k.o. 680-Tezno, ni vključen komunalni prispevek. V primeru gradnje na tem zemljišču, bodo morale drugo, tretje in četrto pogodbena stranka oz. njihovi pravni nasledniki plačati komunalni prispevek prvo pogodbena stranki, za kar bo izdana posebna odločba pred izdajo gradbenega dovoljenja.

#### 6.

Pogodbene stranke se dogovorijo, da bodo po plačilu razlike kupnine iz 4. točke te pogodbe, druga drugi izstavili zemljiškoknjižni dovolili za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe bo predlagala prvo pogodbena stranka po plačilu celotne razlike v kupnini in po overitvi podpisov vseh pogodbena strank.

#### 7.

Stroške overitve podpisov na pogodbi nosi vsaka pogodbena stranka sama, strošek izvedbe pogodbe v zemljiški knjigi nosi prvo pogodbena stranka.



## 8.

Drugo, tretje in četrto pogodbeni stranka se obvežejo, da bodo predmetno pogodbo, za del, ki se nanaša na prodajo oziroma menjavo nepremičnin, parc. št. 705/59, 705/60, 705/27, 575/1, 575/3, 577/2, 575/5, k.o. 681-Pobrezje, prijavili pristojnemu Finančnemu uradu Maribor v roku 15 dni od obojestranskega podpisa te pogodbe in poravnali odmerjen 2 % davek na promet nepremičnin oz. morebiti odmerjen davek od dobička iz kapitala.

## 9.

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.

## 10.

Za skrbnika te pogodbe pri Mestni občini Maribor se določi Tatjana Šeligo.

## 11.

Morebitne spore, izvirajoče iz tega pogodbenega razmerja bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bi bila možna, je pristojno stvarno pristojno sodišče v Mariboru.

## 12.

Ta pogodba je napisana v šestih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po en izvod, en izvod je namenjen Finančnemu uradu Maribor in en, potrjen izvod s strani FURS ter overjen s strani vseh pogodbenih strank, za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Številka: 4780-8/2025-4

Datum: 5.05.2025

MESTNA OBČINA MARIBOR  
Župan  
Aleksander Saša ARSENOVIČ

\_\_\_\_\_  
Datum:

Datum:



---

Datum:

---

Datum:

