



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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: 4780-259/2025-6

Datum: 23.06.2025

## GMS - 619

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

### ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 15. IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

- NASLOV GRADIVA:** Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2025 in soglasje k sklenitvi sodne poravnave med Mestno občino Maribor in ZMŠD Branik v zvezi z združitvijo solastnine na območju Športnega parka Ljudski vrt
- GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA ŠPORT v sodelovanju s SLUŽBO ZA PRAVNE ZADEVE
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC:** Darko Zarič, vodja Urada za šport  
Mitja Senekovič, vodja Službe za pravne zadeve  
Anja Kolšek, Služba za pravne zadeve
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2025.

Mestni svet Mestne občine Maribor soglaša s sklenitvijo sodne poravnave med Mestno občino Maribor in ZMŠD Branik opr. št. P 556/2024 z dne 16.6.2025 v zvezi z združitvijo solastnine na območju Športnega parka Ljudski vrt.



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Dr. Samo Peter Medved,  
po pooblastilu





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

URAD ZA ŠPORT

Številka: 4780-259/2025-6

Datum: 23.06.2025

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 15. IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2025 in soglasje k sklenitvi sodne poravnave med Mestno občino Maribor in ZMŠD Branik v zvezi z razdružitvijo solastnine na območju Športnega parka Ljudski vrt
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Zapisnik sodne poravnave med Mestno občino Maribor in ZMŠD Branik opr. št. P 556/2024 z dne 16.6.2025</li><li>2. Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2025</li><li>3. Grafični prikaz nepremičnin po sodni poravnavi</li><li>4. Cenitveno poročilo nepremičnin z dne 31.12.2024, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem</li></ol>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravili:	Darko Zarič, vodja urada	Urad za šport	23.6.2025	
	Anja KOLŠEK, podsekretar	Služba za pravne zadeve	23.06.2025	
	Mitja Senekovič, vodja službe	Služba za pravne zadeve	23.06.2025	p.p.
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	23.6.2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	26.6.2025	



## OBRAZLOŽITEV GRADIVA:

### I. PРАВNA PODLAGA

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023-ZORR) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018).

### II. DOPOLNITEV NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

V skladu s prvim odstavkom 27. člena ZSPDSLS-1 lahko svet samouprave lokalne skupnosti zaradi spremenjenih prostorskih potreb in spremenjenih drugih potreb upravljavcev stvarnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem, in zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, dopolni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem. V skladu s prvim odstavkom 26. člena ZSPDSLS-1 je odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev mogoč le na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja.

Skupna orientacijska vrednost dopolnitve načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor v letu 2025 znaša 1.500.000 EUR, od tega načrt pridobivanja: 1.500.000 EUR.

### III. SOGLASJE K SKLENITVI SODNE PORAVNAVE

Mestna občina Maribor je skupaj z ZMŠD Branik solastnica več nepremičnin na območju Športnega parka Ljudski vrt. Pred sklenitvijo sodne poravnave je po zemljiški knjigi znašal solastniški delež MOM 90 % in solastniški delež ZMŠD Branik 10 %.

Zaradi upoštevanja preteklih vlaganj se s sodno poravnavo solastniški delež MOM poveča na 92,84 %, hkrati pa se zmanjša solastniški delež ZMŠD Branik na 7,16 %.

Na podlagi cenitvenega poročila nepremičnin z dne 31.12.2024, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem., je vrednost vseh nepremičnin v solastnini 23.145.000 EUR.

Ob predpostavki 10 % solastniškega deleža bi na ZMŠD Branik odpadel solastniški delež v višini 2.314.500 EUR. Ker je ZMŠD Branik s sodno poravnavo zaradi preteklih vlaganj pristal na zmanjšanje solastniškega deleža, znaša nov solastniški delež ZMŠD Branik 7,16 %, kar prestavlja 1.657.182 EUR. Zaradi takojšnjega enkratnega izplačila solastniškega deleža s strani MOM na račun ZMŠD Branik je s sodno poravnavo dogovorjen diskontiran znesek v višini 1.500.000 EUR.

	Vrednost vlaganj (1998-2024)	Delež (upoštevaje vsa vlaganja)
MOM	27.424.507,86 EUR	92,84 %
ZMŠD Branik	2.115.245,97 EUR	7,16 %
<b>Skupaj vlaganja</b>	<b>29.539.753,83 EUR</b>	<b>100,00 %</b>



	Mestna občina Maribor	ZMŠD Branik
Skupaj vrednost zemljišč	23.145.000 EUR	
Vrednost zemljišč po ZK (ob upoštevanju 90 % / 10 %)	20.830.500 EUR	2.314.500 EUR
Vrednost zemljišč po poravnavi (ob upoštevanju 92,84 % / 7,16 %)	21.487.818 EUR	1.657.182 EUR
<b>Izplačilo deleža ZMŠD</b>	<b>1.500.000 EUR</b>	

Namen cenitve je bila določitev primerne pravične vrednosti za potrebe **nadaljnjih poslovnih odločitev MOM** in je v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022). Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

V cenilnem poročilu, ki je v prilogi tega gradiva, je zajeta vrednost pravic na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo športna igrišča od Mladinski ulici "Partizan" (Sklop 1), Tenis igrišča (Sklop 2), športno dvorano "Lukna" (Sklop 3), nogometni stadion "Ljudski vrt" (Sklop 4) in **pomožno nogometno igrišče (Sklop 5). Slednje je edino, ki je že v 100% lasti MOM in posledično ni bilo predmet razdružitve kot tudi sodne poravnave.**

V skladu s cenitvenim poročilom je bila pravična vrednost pravic na nepremičninah, ki so bile ocenjene na dan vrednotenja, ocenjena na: 24.208.000,00 €.

Od tega:

- Sklop 1 - Športna igrišča "Partizan" 771.000,00 €
- Sklop 2 - Tenis igrišča 2.443.000,00 €
- Sklop 3 - Dvorana "Lukna" 4.338.000,00 €
- Sklop 4 - Nogometni stadion "Ljudski vrt" 15.593.000,00 €
- Sklop 5 - Pomožno nogometno igrišče 1.063.000,00 €**

Vrednost premoženja v solastnini je tako zmanjšana za vrednost Sklopa 5 – Pomožno nogometno igrišče (- 1.063.000,00 €) in znaša:  
**23.145.000,00 €.**

V sodni poravnavi je zajeta tudi parcela 658-1357, ki preide v 100% last MOM, s površino 56 m<sup>2</sup>, ki je v celoti v lasti ZMŠD Branik in je skladno s cenitvenim poročilom ocenjena 1.900 EUR, v naravi pa predstavlja del stopnic med Mladinsko ulico in severnim platojem stadiona Ljudski vrt.

Ker vrednost pravnega posla presega 500.000 EUR, je skladno s petim odstavkom 29. člena ZSPDSLS-1 organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pridobiti pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični.



Ker sta v zvezi z razdelitvijo solastnine med MOM in ZMŠD Branik na sodišču že tekla nepravdni in pravdni postopek, je bila sodna poravnava sklenjena z odložnim pogojem, saj zaradi teka sodnega postopka ni bilo mogoče pridobiti predhodnega pisnega soglasja, ki se zahteva za običajne postopke ravnanja s stvarnim premoženjem (zadeve, ki niso v sodnih postopkih).

S sklenitvijo sodne poravnave Mestna občina Maribor izplača solastniški delež ZMŠD Branik po ceni 1.500.000 EUR ter s tem pridobi 100 % lastniški delež na celotnem območju Športnega parka Ljudski vrt.

#### **IV. OCENA FINAČNIH POSLEDIC**

Sprejem sklepa ima za posledico izplačilo iz proračuna v višini 1.500.000 EUR za namen plačila solastniškega deleža ZMŠD Branik kot izhaja iz sodne poravnave.

#### **V. PREDLOG SKLEPA**

Mestnemu svetu Mestne občine Maribor predlagamo, da sprejme naslednji sklep:

**»Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2025.**

**Mestni svet Mestne občine Maribor soglašá s sklenitvijo sodne poravnave med Mestno občino Maribor in ZMŠD Branik opr. št. P 556/2024 z dne 16.6.2025 v zvezi z razdružitvijo solastnine na območju Športnega parka Ljudski vrt.«**



MESTNA OBČINA MARIBOR

MESTNA UPRAVA

**DOPOLNITEV NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM  
PREMOŽENJEM  
MESTNE OBČINE MARIBOR  
ZA LETO 2025**

Datum: 16.6.2025



Bodoči upravljavec: Mestna občina Maribor (po koncesijski pogodbi Šport Maribor d.o.o.)

Zemljišča s pripadajočimi stavbami:

Zap. št.	Vrsta nepremičnine	Lokacija	Površina nepremičnine [m <sup>2</sup> ]	Delež	Predvidena sredstva [EUR]
1	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 380	297,0	1/10	
2	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 381	951,0	1/10	
3	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 382	729,0	1/10	
4	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 379	270,0	1/10	
5	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 372	6.061,0	1/10	
6	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 374	2.679,0	1/10	
7	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 375	485,0	1/10	
8	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 376	1002,0	1/10	
9	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1342/3	904,0	1/10	
10	območja prometne infrastrukture				
11	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1342/4	16,0	1/10	
12	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1342/5	487,0	1/10	
13	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1343/1	10.305,0	1/10	
14	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1343/2	24,0	1/10	
15	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1344	848,0	1/10	
16	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1345	904,0	1/10	
17	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1351/13	3.650,0	1/10	
18	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1351/14	401,0	1/10	
19	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1351/15	645,0	1/10	
20	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1352	825,0	1/10	
21	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1355/1	11.219,0	1/10	
22	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1355/2	8.530,0	1/10	
23	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1355/3	5.726,0	1/10	
24	območja prometne infrastrukture				
25	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1355/6	2.815,0	1/10	
26	območja prometne infrastrukture				
27	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1355/7	28,0	1/10	
28	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1355/8	8,0	1/10	
29	območja prometne infrastrukture				
30	površine za oddih, rekreacijo in šport	parcela 658 1357	56,0	1/1	
			<b>SKUPAJ:</b>		<b>1.500.000</b>
Zap. št. 1.-8.: igrišča Partizan Zap. št. 9.-16.: tenis igrišča Zap. št. 17.-20.: dvorana Lukna Zap. št. 21.-30.: stadion Ljudski vrt					



## **DODATNA UVODNA OBRAZLOŽITEV**

### **I. Zgodovinsko izhodišče in razlog za združitev**

Športni park Ljudski vrt, s pripadajočimi nepremičninami in objekti, predstavlja osrednjo mestno športno infrastrukturo, ki je bila več desetletij v solastništvu Mestne občine Maribor in ZMŠD Branik. Zaradi netransparentnega lastništva, težav pri vzdrževanju ter nejasnosti glede vlaganj posameznih strank, je bilo urejanje pravnega in dejanskega stanja več let predmet različnih pravnih, upravnih in tudi političnih razprav.

Že leta 2021 je bilo jasno, da takšno solastništvo ni več vzdržno – tako z vidika upravljanja kot tudi razvoja. Zato je Mestna občina Maribor začela aktivnosti za celovito združitev solastnine ter pripoznanje vlaganj v infrastrukturo.

### **II. Ključni koraki do predloga sodne poravnave**

#### **1. Sporazum o pripoznavi vlaganj (junij 2021)**

MOM in ZMŠD Branik sta 14. 6. 2021 podpisali Sporazum o pripoznavi vlaganj, s katerim je MOM priznala izvedena vlaganja v višini, potrjeni z neodvisno revizijo za obdobje 2012–2020. Sporazum je predvideval tudi izravnavo razmerij v naravi ali denarju in kasnejšo sklenitev končne pogodbe.

#### **2. Sklep Mestnega sveta (maj 2021)**

Mestni svet je na predlog župana dal soglasje k besedilu pravnega posla o nakupu solastniških deležev ZMŠD Branik na več nepremičninah (npr. Langerjeva vila, Partizan ipd.) za realizacijo razvojnih projektov (športni vrtec, garažna hiša).

#### **3. Prodajna pogodba (junij 2021)**

Na podlagi soglasja je bila 17. 6. 2021 sklenjena prodajna pogodba, s katero je MOM od ZMŠD Branik odkupila deleže na več nepremičninah (10/100) v skupni vrednosti, sorazmerni deležu in usklajeni z uradnimi cenitvami.

#### **4. Cenitev kompleksa Ljudski vrt (december 2024)**

MOM je naročila cenitev vseh relevantnih nepremičnin v Športnem parku Ljudski vrt. Ocenjena skupna vrednost znaša 24.208.000 EUR skupaj s pomožnim igriščem, ki je že v 100% lasti MOM, zato se upošteva vrednost brez pomožnega igrišča 23.145.000 EUR, od tega pripada ocenjen delež ZMŠD Branik kot 10 % solastniku v višini 2.314.500 EUR.

#### **5. Sodno poravnalni postopek (junij 2025)**

Na podlagi pripravljenega dogovora, preverjenih vlaganj ter cenitve, je bila dne 16. 6. 2025 na Okrožnem sodišču v Mariboru v zadevi P 556/2024 dosežena sodna poravnava. ZMŠD Branik je pristal na zmanjšanje solastniškega deleža z 10 % na 7,16 %, MOM pa se je zavezala k enkratnemu izplačilu 1.500.000 EUR.

### **III. Utemeljenost izplačila in prednosti sklenitve poravnave**

Sklenjena sodna poravnava pomeni zaključek večletnega urejanja razmerij in odpravo premoženjskopravne nedoločenosti. S tem Mestna občina Maribor:

- pridobiva **polno in jasno upravljavsko pravico nad večino športne infrastrukture** (tudi za potrebe EU projektov in JZP),
- upošteva **vlaganja ZMŠD Branik**, ki so objektivno ugotovljena z revizijami in potrjena s cenitvijo,

- dosega **popust (diskont)** glede na ocenjeni delež ZMŠD Branik (2,3 mio EUR → 1,5 mio EUR),
- preprečuje nadaljnje sodne postopke in s tem povezane stroške,
- omogoča nemoteno nadaljevanje investicij (npr. projekt JZP garažne hiše, energetske obnove ipd.).

#### IV. Pravni in ekonomski okvir

Celoten postopek je vodila Mestna občina Maribor v skladu z določili **Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1)** ter skladno z Uredbo in internimi akti. Vrednosti izhajajo iz **uradnih cenitev pooblaščenega ocenjevalca**, vključno z mednarodnimi standardi (MSOV).

#### V. Zaključek

Sklenitev sodne poravnave ni zgolj formalna razrešitev dolgotrajnega razmerja, temveč tudi strateški korak v smeri profesionalizacije športne infrastrukture, omogočanja jasnega upravljanja ter zagotavljanja pogojev za nadaljnji razvoj športnih in komunalnih projektov.

S predlagano dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2025 se zagotavlja pravna podlaga za izplačilo dogovorjenega zneska, s čimer bo postopek razdružitve formalno in vsebinsko zaključen.

#### III. Utemeljenost izplačila in prednosti sklenitve poravnave

Sklenitev sodne poravnave med Mestno občino Maribor in ZMŠD Branik predstavlja zaključni korak večletnega postopka razdruževanja solastnine in hkrati pomeni pošteno, pravno vzdržno ter ekonomsko upravičeno rešitev za obe strani. Poravnava temelji na uradno potrjeni cenitvi nepremičnin, natančno evidentiranih vlaganjih ZMŠD Branik ter obojestranskem razumevanju dolgoročnega pomena športnega parka Ljudski vrt kot osrednje mestne športne infrastrukture.

Na podlagi cenitvenega poročila nepremičnin z dne 31.12.2024, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem., je vrednost vseh nepremičnin v solastnini 23.145.000 EUR.

Ob predpostavki 10 % solastniškega deleža bi na ZMŠD Branik odpadel solastniški delež v višini 2.314.500 EUR. Ker je ZMŠD Branik s sodno poravnavo zaradi preteklih vlaganj pristal na zmanjšanje solastniškega deleža, znaša nov solastniški delež ZMŠD Branik 7,16 %, kar predstavlja 1.657.182 EUR. Zaradi takojšnjega enkratnega izplačila solastniškega deleža s strani MOM na račun ZMŠD Branik je s sodno poravnavo dogovorjen diskontiran znesek v višini 1.500.000 EUR.

Namen cenitve je bila določitev primerne pravične vrednosti za potrebe **nadaljnjih poslovnih odločitev MOM** in je v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022). Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

V cenilnem poročilu, ki je v prilogi tega gradiva, je zajeta vrednost pravic na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo športna igrišča od Mladinski ulici "Partizan" (Sklop 1), Tenis igrišča (Sklop 2), športno dvorano "Lukna" (Sklop 3), nogometni stadion "Ljudski vrt" (Sklop 4) in **pomožno nogometno igrišče (Sklop 5). Slednje je edino, ki je že v 100% lasti MOM in posledično ni bilo predmet združitve kot tudi sodne poravnave.**

V skladu s cenitvenim poročilom je bila pravična vrednost pravic na nepremičninah, ki so bile ocenjene na dan vrednotenja, ocenjena na: 24.208.000,00 €.

Od tega:

Sklop 1 - Športna igrišča "Partizan" 771.000,00 €

Sklop 2 - Tenis igrišča 2.443.000,00 €

Sklop 3 - Dvorana "Lukna" 4.338.000,00 €

Sklop 4 - Nogometni stadion "Ljudski vrt" 15.593.000,00 €

**Sklop 5 - Pomožno nogometno igrišče 1.063.000,00 €**

Vrednost premoženja v solastnini je tako zmanjšana za vrednost Sklopa 5 – Pomožno nogometno igrišče (- 1.063.000,00 €) in znaša:

**23.145.000,00 €.**

V sodni poravnavi je zajeta tudi parcela 658-1357, ki preide v 100% last MOM, s površino 56 m<sup>2</sup>, ki je v celoti v lasti ZMŠD Branik in je skladno s cenitvenim poročilom ocenjena 1.900 EUR, v naravi pa predstavlja del stopnic med Mladinsko ulico in severnim platojem stadiona Ljudski vrt.

S tem je Mestna občina Maribor dosegla naslednje ključne koristi:

- **Ekonomski učinek:** diskontirana izplačilna vrednost je nižja od tržne ocenjene vrednosti solastniškega deleža, kar pomeni ugodnejši finančni izplen za MOM.
- **Časovna učinkovitost:** z enkratnim izplačilom se odpravi potreba po nadaljnjih usklajevanjih, delitvah stroškov ali dolgotrajnih sodnih postopkih.
- **Jasna lastniška struktura:** pridobitev dodatnega lastniškega deleža omogoča MOM neomejeno upravljanje in odločanje o investicijah, razvoju in vsakdanjem upravljanju celotnega kompleksa.
- **Odprava pravne negotovosti:** poravnava predstavlja dokončno rešitev vseh odprtih vprašanj med strankama v zvezi z Ljudskim vrtom in pripadajočimi objekti.
- **Podlaga za nadaljnje projekte:** poenotena lastnina odpira vrata za kandidiranje na državne in evropske razpise ter oblikovanje javno-zasebnih partnerstev, kjer je jasna lastniška struktura pogosto ključni pogoj.

Ta pristop je bil skrbno pripravljen v sodelovanju pravne in športne stroke znotraj Mestne uprave MOM in predstavlja dobro prakso lokalnega premoženjskega upravljanja.

#### **IV. Pravni in ekonomski okvir**

Celoten postopek združitve je potekal v skladu z veljavno zakonodajo, predvsem **Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1)** ter **Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti**. V vseh fazah so bila upoštevana določila glede razpolaganja z občinskim premoženjem, zlasti določbe o pridobivanju stvarnega

premoženja izven letnega načrta (dopolnitev načrta zaradi nepredvidenih okoliščin) ter pogoji za odplačni prenos.

Sodno poravnavo spremljajo naslednji dokumenti, ki tvorijo njen formalni pravni temelj:

- **Cenitveno poročilo** (31. 12. 2024), ki določa pravično vrednost vseh solastniških nepremičnin v kompleksu Ljudski vrt in okolici (vključno s športnimi igrišči Partizan, Lukno, pomožnim igriščem, tenis igrišči in samim stadionom).
- **Sporazum o pripoznavi vlaganj** (14. 6. 2021), s katerim je MOM formalno priznala vlaganja v skupne nepremičnine.
- **Prodajna pogodba** (17. 6. 2021), ki je predstavljala začetek dejanskega postopka razdružitve v naravi.
- **Sklep Mestnega sveta** (maj 2021) o soglasju k razpolaganju s premoženjem in izvedbi pravnega posla.

V okviru sodne poravnave je prav tako dopolnjen **Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2025**, kar je pravno nujen korak za zakonito izvedbo izplačila. Vrednost izplačila je usklajena z navedeno dopolnitvijo in je že vključena v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja v breme proračuna MOM.

Poudariti velja, da je bila vsa strokovna priprava gradiva opravljena v sodelovanju Urada za šport, Službe za pravne zadeve, pooblaščenega cenilca in potrjena s strani Kabineta župana ter direktorice mestne uprave.

# OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU

Opr. št.: P 556/2024

## ZAPISNIK

o naroku za glavno obravnavo

pri Okrožnem sodišču v Mariboru, dne 16.06.2025

### NAVZOČE SODNE OSEBE:

Višja sodnica: Alenka Zadavec  
Zapisnikarica: Melita Čulk

### PRAVDNA ZADEVA

Tožeča stranka: **Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, MŠ: 5883369000, ki jo zastopa Odvetniška družba Živko in Purg iz Maribora**

Tožena stranka: **Zveza mariborskih športnih društev Branik, Mladinska ulica 29, MŠ: 1434608000, ki jo zastopa Odvetniška pisarna Turk iz Ljubljane**

Zaradi: **ugotovitve večjega solastniškega deleža in izstavitve ZK listine (pct. 2.000.000,00 EUR)**

Ob pričetku mediacijskega srečanja ob 10. 20 uri pristopita:

1. za tožečo stranko:  
odvetnik Gregor Živko, pooblastilo izkazano
2. za toženo stranko:  
odvetnik Andrej Turk, pooblastilo izkazano

Sodnica sprejme

## S k l e p

Pravdni postopek prekinjen s sklepom Okrožnega sodišča v Mariboru, opr. št. P 556/2024, z dne 14.03.2025, se nadaljuje dne 16.06.2025.

Stranke se s podpisom tega zapisnika pisno odpovedujejo pravici do pritožbe.

Stranke sklenejo naslednjo izvršljivo

### SODNO PORAVNAVO

#### 1. Uvodne ugotovitve

Pravdni stranki uvodoma ugotavljata, da je tožeča stranka Mestna občina Maribor po stanju zemljiške knjige do 9/10, tožena stranka Zveza mariborskih športnih društev Branik pa je po stanju zemljiške knjige do 1/10 solastnik sledečih nepremičnin:

Sklop	ID znak	Namenska raba	Pov. po ID znaku (m <sup>2</sup> )
<b>Igrišča Partizan</b>	parcela 658 380	površine za oddih, rekreacijo in šport	297,00
	parcela 658 381	površine za oddih, rekreacijo in šport	951,00
	parcela 658 382	površine za oddih, rekreacijo in šport	729,00
	parcela 658 379	površine za oddih, rekreacijo in šport	270,00
	parcela 658 372	površine za oddih, rekreacijo in šport	6.061,00
	parcela 658 374	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.679,00
	parcela 658 375	površine za oddih, rekreacijo in šport	485,00
	parcela 658 376	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.002,00
<b>Tenis igrišča</b>	parcela 658 1342/3	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	904,00
	parcela 658 1342/4	površine za oddih, rekreacijo in šport	16,00
	parcela 658 1342/5	površine za oddih, rekreacijo in šport	487,00
	parcela 658 1343/1	površine za oddih, rekreacijo in šport	10.305,00
	parcela 658 1343/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	24,00
	parcela 658 1344	površine za oddih, rekreacijo in šport	848,00
	parcela 658 1345	površine za oddih, rekreacijo in šport	904,00
<b>Dvoran a Lukna</b>	parcela 658 1351/13	površine za oddih, rekreacijo in šport	3.650,00
	parcela 658 1351/14	površine za oddih, rekreacijo in šport	401,00
	parcela 658 1351/15	površine za oddih, rekreacijo in šport	645,00
	parcela 658 1352	površine za oddih, rekreacijo in šport	825,00
<b>Stadion Ljudski vrt</b>	parcela 658 1355/1	površine za oddih, rekreacijo in šport	11.219,00
	parcela 658 1355/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	8.530,00
	parcela 658 1355/3	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	5.726,00

	parcela 658 1355/6	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	2.815,00
	parcela 658 1355/7	površine za oddih, rekreacijo in šport	28,00
	parcela 658 1355/8	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	8,00

2. **Poravnava glede vlaganj tožeče stranke v nepremičnine (pravdni postopek pred Okrožnim sodiščem v Mariboru opr. št. P 556/2024)**

Pravdni stranki se dogovorita, da se zaradi vlaganj tožeče stranke in tožene stranke v nepremičnine, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave, spremenita idealna deleža pravnih strank na nepremičninah, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave.

Kot osnova za določitev novega idealnega deleža se uporabijo sledeče vrednosti vlaganj pravnih strank v nepremičnine, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave:

	Vrednost vlaganj (1998-2024)	Delež upošteva vse vlaganja
MOM (tožeča stranka)	27.424.507,86 EUR	92,84%
ZMŠD (tožena stranka)	2.115.245,97 EUR	7,16%
<b>Skupaj vlaganja</b>	29.539.753,83 EUR	

Pogodbeni stranki se (upošteva vse zgoraj dogovorjene vrednosti vlaganj) dogovorita, da znaša nov idealni delež tožeče stranke na nepremičninah 9284/10000 celote, nov idealni delež tožene stranke pa znaša 716/10000 celote.

Zato tožena stranka tožeči stranki izroča v last idealni delež 284/10000 celote, tožeča stranka pa sprejme v last idealni delež 284/10000 celote nepremičnin, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave.

Zveza mariborskih športnih društev Branik, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor, matična številka: 1434608000, davčna številka: SI 65297164 izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njej lastnem idealnem deležu sledečih nepremičnin:

ID znak
parcela 658 380
parcela 658 381
parcela 658 382
parcela 658 379
parcela 658 372
parcela 658 374

parcela 658 375
parcela 658 376
parcela 658 1342/3
parcela 658 1342/4
parcela 658 1342/5
parcela 658 1343/1
parcela 658 1343/2
parcela 658 1344
parcela 658 1345
parcela 658 1351/13
parcela 658 1351/14
parcela 658 1351/15
parcela 658 1352
parcela 658 1355/1
parcela 658 1355/2
parcela 658 1355/3
parcela 658 1355/6
parcela 658 1355/7
parcela 658 1355/8

vknjiži lastninska pravica za osebo MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, matična številka: 5883369000, davčna številka: SI 12709590 do **284/10000 celote**.

S to poravnavo so zajeta vsa vlaganja pravnih strank do dneva podpisa te poravnave in s sklenitvijo te poravnave nobena pravdna stranka do druge pravnice stranke nima nobenega zahtevka iz naslova vlaganj v nepremičnine, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave.

S sklenitvijo te poravnave se konča pravdni postopek, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Mariboru pod opr. št. P 556/2024. Vsaka pravdna stranka nosi svoje stroške tega pravnice postopka.

### 3. **Delitev solastnine (nepravdni postopek pred Okrajnim sodiščem v Mariboru opr. št. N 89/2022)**

Po določitvi novih idelanih deležev pravnice strank na nepremičninah, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave, se pravdni stranki dogovorita, da bosta razdelili solastnino na nepremičninah, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave. Ta delitev zajema tudi nepremičnino ID znak 658 1357, ki je sicer v izključni lasti tožene stranke, vendar v naravi predstavlja del stopnišča na severnem platoju stadiona Ljudski vrt.

Ker nepremičnine, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave v naravi predstavljajo športne objekte, ima tožeča stranka interes, da te nepremičnine prevzame v izključno last in posest.

Zato se pravdni stranki dogovorita, da bosta solastnino na nepremičninah, ki so opredeljene v točki 1 (vključno z nepremičnino ID znak 658 1357) te poravnave razdelili tako, da tožena stranka tožeči stranki izroči v last in posest svoj celotni idealni delež nepremičnin, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave (vključno z nepremičnino ID znak 658 1357), tožeča stranka pa prevzame v last in posest celotni idealni delež tožene stranke na nepremičninah, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave (vključno z nepremičnino ID znak 658 1357). Tožeča stranka tako postane do celote lastnica vseh nepremičnin, ki so opredeljene v točki 1 te poravnave (vključno z nepremičnino ID znak 658 1357).

Tožeča stranka je dolžna toženi stranki izplačati vrednost njenega idealnega deleža na nepremičninah (vključno z nepremičnino ID znak 658 1357), ki so predmet te poravnave, pri čemer znaša vrednost idealnega deleža (vključno z nepremičnino ID znak 658 1357), ki jo je dolžna plačati tožeča stranka 1.500.000,00 EUR. Tožeča stranka je dolžna znesek 1.500.000,00 EUR plačati toženi stranki v roku 15 dni po izpolnitvi odložnih pogojev, ki so določeni v tej poravnavi.

Zveza mariborskih športnih društev Branik, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor, matična številka: 1434608000, davčna številka: SI 65297164 izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njej lastnem idealnem deležu sledečih nepremičnin:

ID znak
parcela 658 380
parcela 658 381
parcela 658 382
parcela 658 379
parcela 658 372
parcela 658 374
parcela 658 375
parcela 658 376
parcela 658 1342/3
parcela 658 1342/4
parcela 658 1342/5
parcela 658 1343/1
parcela 658 1343/2
parcela 658 1344
parcela 658 1345
parcela 658 1351/13
parcela 658 1351/14
parcela 658 1351/15
parcela 658 1352
parcela 658 1355/1
parcela 658 1355/2
parcela 658 1355/3
parcela 658 1355/6

parcels 658 1355/7
--------------------

parcels 658 1355/8
--------------------

vknjiži lastninska pravica za osebo MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, matična številka: 5883369000, davčna številka: SI 12709590 **do 716/10000 celote**.

Zveza mariborskih športnih društev Branik, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor, matična številka: 1434608000, davčna številka: SI 65297164 izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njej lastni nepremičnini ID znak 658 1357 vknjiži lastninska pravica za osebo MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, matična številka: 5883369000, davčna številka: SI 12709590 **do celote**.

S sklenitvijo te poravnave se konča nepravdni postopek zaradi delitve solastnine, ki se vodi pred Okrajnim sodiščem v Mariboru pod opr. št. N 89/2022. Vsaka stranka nosi svoje stroške tega nepravdnega postopka.

#### 4. **Bremen prost prenos nepremičnin v last tožeče stranke**

Tožena stranka se izrecno zavezuje, da bo najkasneje na dan izplačila vrednosti nepremičnin, zagotovila da bodo nepremičnine proste vseh stvarnih in obligacijskih bremen, predvsem hipotek in zaznamb izvršbe.

V kolikor bo v trenutku, ko je izpolnjen pogoj za plačilo vrednosti, iz zemljiške knjige razvidno, da je pri nepremičninah vknjižena hipoteka ali da se na njih vodi izvršba (vpisana zaznamba izvršbe), tožeča stranka ni dolžna izpolniti svoje obveznosti plačila vrednosti neposredno toženi stranki, temveč sme vrednosti ali ustrezen del le-te, ki ustreza znesku terjatve zavarovane s hipoteko ali predmetom izvršbe, plačati neposredno upniku tožene stranke, pod naslednjimi pogoji:

- (i) tožena stranka bo predložila pisno izjavo upnika, v kateri bo slednji izrecno izjavil, da bo po prejemu plačila izdal izrecno dovoljenje za izbris hipoteke in/ali da bo umaknil izvršilni predlog in zagotovil izbris zaznambe izvršbe;
- (ii) plačilo se izvede le pod pogojem, da se hkrati pridobi izjava upnika iz prejšnje točke in zagotovilo, da bo izbris v zemljiški knjigi predlagan takoj po plačilu;
- (iii) preostanek vrednosti, ki ni potreben za poravnavo bremen, bo tožeča stranka nakazala toženi stranki, in sicer šele potem, ko bo iz zemljiške knjige razvidno, da so vsa bremena izbrisana.

Če tožena stranka ne bo zagotovila izbris bremen najkasneje do roka za izpolnitev obveznosti plačila vrednosti, ima tožeča stranka pravico zadržati plačilo vrednosti v celoti ali delno do trenutka, ko bodo

izpolnjeni pogoji iz te točke. V tem primeru tožena stranka nima pravice uveljavljati zamudnih obresti ali drugih sankcij zoper tožečo stranko zaradi zamude s plačilom.

Stranki se zavezujeta k aktivnemu sodelovanju pri vseh potrebnih pravnih in dejanskih dejanjih za izvedbo plačila in izbrisa bremen, vključno z, a ne omejeno na, podpisom dodatne dokumentacije, overitvijo podpisov, predložitvijo izjav ipd.

## 5. **Odložni pogoji**

Ta poravnava je sklenjena pod sledečimi odložnimi pogoji in stopi v veljavo šele, ko so izpolnjeni vsi odložni pogoji:

- (i) Mestni svet Mestne občine Maribor v celoti soglaša s sklenitvijo te poravnave in z vsemi pravicami in obveznostmi, ki jih s to poravnavo prevzema Mestna občina Maribor;
- (ii) Skupščina Zveze mariborskih športnih društev Branik v celoti soglaša s sklenitvijo te poravnave in z vsemi pravicami in obveznostmi, ki jih s to poravnavo prevzema Zveza mariborskih športnih društev Branik.

V kolikor vsi odložni pogoji niso izpolnjeni najkasneje do 30.9.2025 se šteje, da odložni pogoji niso izpolnjeni in ta poravnava ne stopi v veljavo.

## 6. **Ostalo**

**V primeru odmere kakršnegakoli davka, se pravnici stranki dogovorita, da vsaka stranka sama plača davek, ki ji bo odmerjen na podlagi te poravnave.**

Zaključeno ob 10.37 uri.

**Zapisnikarica:**  
**Melita Čulk**

**Stranke:**

**Za tožečo stranko:**  
**odv. Gregor Živko**

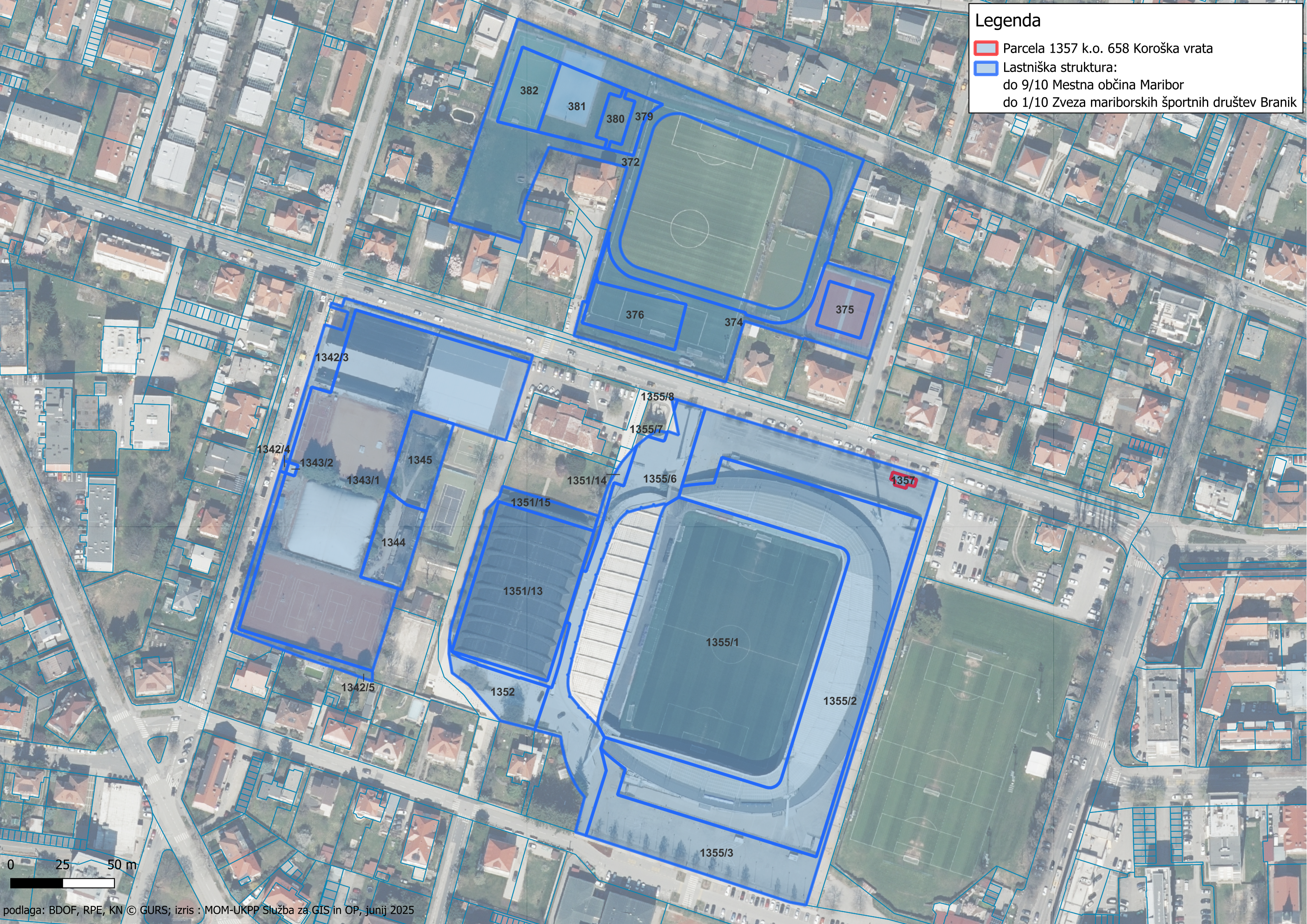
**Za toženo stranko:**  
**odv. Andrej Turk**

**Višja sodnica:**  
**Alenka Zadavec**



# Legenda

- Parcela 1357 k.o. 658 Koroška vrata
- Lastniška struktura:  
do 9/10 Mestna občina Maribor  
do 1/10 Zveza mariborskih športnih društev Branik



0 25 50 m