

OSNUTEK

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, ki jo zastopa župan Aleksander Saša ARSENOVIČ, matična številka 5883369000, ident. št. za DDV SI 12709590
TRR: SI56 0127 0010 0008 403; Banka Slovenije Ljubljana
(kot razlastitveni upravičenec in služnostni zavezanec)

in

SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, ki jih zastopata generalni direktor Dušan MES in član posloводства – direktor Gorazd PODBEVŠEK, matična številka: 5142733000, ident. št. za DDV SI 18190995
TRR: SI56 0292 3001 9346 887, odprt pri NLB d.d.
(kot razlastitveni zavezanec in služnostni zavezanec)

sta se dogovorila in sklenila naslednjo

MENJALNO POGODBO sklenjeno namesto razlastitve

1.

Pogodbeni stranki ugotavljata naslednje:

- da so po podatkih Informacijskega sistema eZK zemljišča, parc. št. 2920/1 v izmeri 645 m², parc. št. 2924/7 v izmeri 42.355 m² in parc. št. 2924/8 v izmeri 9.095 m², vse k.o. 659-Tabor, v lasti družbe Slovenske železnice, d.o.o.;
- da je iz podatkov Informacijskega sistema eZK razvidno, da je pri zemljiščih, parc. št. 2920/1, parc. št. 2924/7 in parc. št. 2924/8, vse k.o. 659-Tabor, vknjižena neprava stvarna služnost, ID pravice 11080151, v korist Mestne občine Maribor;
- da sta po podatkih Informacijskega sistema eZK zemljišči, parc. št. 628, v izmeri 9.552 m² in parc. št. 633/21, v izmeri 19.165 m², obe k.o. 679-Razvanje v lasti Mestne občine Maribor;
- da je predmet te pogodbe menjava nepremičnin v lasti Mestne občine Maribor in družbe Slovenske železnice, d.o.o.;
- da je iz podatkov Informacijskega sistema eZK razvidno, da so pri zemljišču, parc. št. 628, k.o. 679-Razvanje, vknjižene stvarne služnosti, ID pravice 12334938, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 625/3, k.o. 679-Razvanje, ID pravice 12445643, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 628, k.o. 679-Razvanje, ID pravice 12452907, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 625/2, k.o. 679-Razvanje in ID pravice 12461105, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 623/1, parc. št. 623/2, parc. št. 624 in parc. št. 625, k.o. 679-Razvanje;
- da je iz podatkov Informacijskega sistema eZK razvidno, da so pri zemljišču, parc. št. 633/21, k.o. 679-Razvanje, vknjižene stvarne služnosti, ID pravice 12327253, ID pravice 12423704, ID pravice 12327595, ID pravice 12424066, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 260/4 in parc. št. 633/11, ID pravice 12275781, ID pravice 12322668, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 260/1 in parc. št. 260/3, ID pravica 12266991, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 630/1;
- da je iz podatkov Informacijskega sistema eZK razvidno, da je pri zemljišču, parc. št. 633/21, k.o. 679-Razvanje, pod ID pravice 23530883 z dnem učinkovanja 18.10.2023, vpisana služnost pravice gradnje za čas trajanja 5 let v korist Republike Slovenije, na podlagi pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij in ustanovitvi služnostne pravice, za potrebe gradnje projekta »Izvedba podvoza Ledina in gradnja navezovalne ceste s komunalno infrastrukturo na glavni železniški progi št. 30 Zidani most-Maribor-d.m.« skladno s projektno dokumentacijo DGD, št. 1064, marec 2022, za objekt »Podvoz Ledina in novo železniško postajališče Ledina na glavni progi št. 30 Zidani most- Šentilj -D.M.« izdelovalca SUDOP BRNO spol. sr.o.;

- da je družba Slovenske železnice, d.o.o., razlastitveni zavezanec in da je Mestna občina Maribor razlastitvena upravičenka v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US);
- da se zemljišča, parc. št. 2920/1, parc. št. 2924/7 in parc. št. 2924/8, k.o. 659-Tabor, nahajajo v območju, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta3-C ob glavni železniški progi št. 30 Zidani Most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika) v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 20/22) in je izkazana javna korist v skladu z 202. in 203. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) za pridobitev zemljišč,
- pogodbeni stranki ugotavljata, da se na zemljiščih, parc. št. 2924/7 in parc. št. 2924/8, obe k.o. 659-Tabor, nahaja šest (6) objektov (bivalni kontejnerji/barake), s št. stavbe 3477, 3480, 3562, 3567, 3569, 3574, za katere se sedanji lastnik zemljišč družba Slovenske železnice, d.o.o. obveže, da bodo do 31.12.2025 proste oseb in stvari;
- da se sklepa ta menjalna pogodba namesto razlastitve, zaradi izkazane javne koristi, v skladu z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US);
- da družba Slovenske železnice, d.o.o., za opravljanje svoje dejavnosti in nalog potrebuje nepremičnine v lasti Mestne občine Maribor iz tretje alineje tega člena;
- da ima družba Slovenske železnice, d.o.o., na nepremičnini s parc. št. 2924/7, k.o. 659-Tabor, sklenjeno zakupno pogodbo in sicer za določen čas do 31.12.2029;
- da je družba Slovenske železnice, d.o.o., zakupniku iz zakupne pogodbe iz prejšnje alineje tega člena odpovedala zakupno razmerje z dnem 31.12.2025
- da je za predmetne nepremičnine vsaka pogodbeni stranka pridobila svoja cenitvena poročila;
- da je bila menjava predmetnih nepremičnin potrjena s sklepom posloводства družbe Slovenske železnice, d.o.o., št. z dne
- da je bila menjava predmetnih nepremičnin potrjena s sklepom nadzornega sveta družbe Slovenske železnice, d.o.o., št. z dne
- da je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 28. redni seji dne 21.10. 2025 s sklepom št. _____ izdal predhodno pisno soglasje k osnutku besedila predmetnega pravnega posla. _____;

Zaradi menjave zemljišč in plačila razlike cene/pravične denarne odškodnine ter vpisa brezplačnih služnosti, se sklene ta menjalna pogodba sklenjena namesto razlastitve v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US).

2.

SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o. se obvežejo, da bodo objekti (bivalni kontejnerji/barake), s št. stavbe 3477, 3480, 3562, 3567, 3569, 3574, stoječi na zemljiščih, parc. št. 2924/7 in parc. št. 2924/8, obe k.o. 659-Tabor, do 31.12.2025 predani MESTNI OBČINI MARIBOR prosti oseb in stvari.

Pogodbeni stranki s podpisom pogodbe potrjujeta, da sta seznanjeni z lokacijo, mejavami, pravnim in dejanskim stanjem nepremičnin. Pogodbeni stranki se zavezujeta prevzeti predmetne nepremičnine takšne, kot so ob sklenitvi te pogodbe.

3.

3.1. SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o., zase in za svoje pravne naslednike izročijo in prepustijo Mestni občini Maribor, ki prevzame v last, posest ter uporabo zemljišča, parc. št. 2920/1, parc. št. 2924/7 in parc. št. 2924/8, vse k.o. 659-Tabor, skupne površine 52.095,00 m².

3.2. MESTNA OBČINA MARIBOR zase in za svoje pravne naslednike izroči in prepusti družbi SLOVENSKE ŽELEZNICE d.o.o., ki prevzame v last, posest ter uporabo zemljišči, parc. št. 628 in parc. št. 633/21, obe k.o. 679-Razvanje, skupne površine 28.717,00 m².

4.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da zamenjata nepremičnine iz 1. alineje 1. člena te pogodbe z nepremičninami iz 3. alineje 1. člena te pogodbe.

Pogodbeni stranki soglašata in sta sporazumni:

- da znaša vrednost zemljišča s parc. št. 2920/1, k.o. 659-Tabor, v lasti družbe SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o.

_____ EUR in 22% DDV, ki znaša _____ EUR, kar je skupaj _____ EUR

(z besedo: _____ evrov 00/100)

- da je skupna vrednost zemljišč, skupaj z objekti, v lasti družbe SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o. parc. št. 2924/7 in parc. št. 2924/8, obe k.o. 659-Tabor

_____ EUR
(z besedo: _____ evrov 00/100)

- da je skupna vrednost zemljišč v lasti MESTNE OBČINE MARIBOR, parc. št. 628 in parc. št. 633/21, obe k.o. 679-Razvanje,

_____ EUR in 22% DDV, ki znaša _____ EUR, kar je skupaj _____ EUR

(z besedo: _____ evrov 00/100).

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se vrednost nepremičnin poračuna, tako da je družba SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o., dolžna plačati razliko vrednosti med zamenjanimi zemljišči v višini

_____ EUR
(z besedo: _____ evrov 00/100).

Družba SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o., se obveže plačati zgoraj navedeno razliko vrednosti v višini _____ EUR najkasneje v roku _____ dni po prejemu računa na transakcijski račun MESTNE OBČINE MARIBOR, IBAN št. SI56 0127 0010 0008 403.

Obe pogodbeni stranki se obvežeta izdati druga drugi račun za plačilo vrednosti za predmetna zamenjana zemljišča.

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.

Vrednost zemljišč, parc. št. 628 in parc. št. 633/21, obe k.o. 679-Razvanje, ne zajema obračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

V primeru gradnje na zgoraj navedenih zemljiščih, bo morala družba SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o., oz. njeni pravni nasledniki, pred izdajo gradbenega dovoljenja, Mestni občini Maribor plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, za kar bo izdana posebna odločba.

6.

Zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe bo predlagala Mestna občina Maribor po plačilu razlike vrednosti zemljišč in po overitvi podpisov obeh pogodbenih strank.

7.

Pogodbeni stranki se sporazumeta o nastanku naslednjih služnostnih pravic, s katerimi pogodbeni stranki, kot služnostni zavezanki, izrecno soglašata:

- A) MESTNA OBČINA MARIBOR se s sklenitvijo te pogodbe in s pridobitvijo zemljišč, s parc. št. 2920/1, 2924/7 in 2924/8, vse k.o. 659-Tabor, izrecno in nepogojno zaveže, da dovoljuje na zemljiščih s parc. št. 2920/1, 2924/7 in 2924/8, vse k.o. 659-Tabor, ustanovitev neodplačne stvarne služnosti za namen in potrebe dostopa, hoje in vožnje z vsemi vozili, stroji in napravami do zemljišč, s parc. št. 2924/6, 2928/1 in 2924/3, vse k.o. 659-Tabor, v korist vsakokratnega lastnika zemljišč, parc. št. 2924/6, 2928/1 in 2924/3, vse k.o. 659-Tabor;
- B) SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o., se s sklenitvijo te pogodbe in s pridobitvijo zemljišč, s parc. št. 628 in 633/21, obe k.o. 679-Razvanje, izrecno in nepogojno zavežejo, da dovoljujejo na zemljiščih s parc. št. 628 in 633/21, obe k.o. 679-Razvanje, ustanovitev neodplačne stvarne služnosti za namen in potrebe dostopa, hoje in vožnje z vsemi vozili, stroji in napravami do zemljišč, s parc. št. 618/7, 618/6, 629/3 in 630/2, vse k.o. 679-Razvanje, v korist vsakokratnega lastnika zemljišč, s parc. št. 618/7, 618/6, 629/3 in 630/2, vse k.o. 679-Razvanje.

8.

Zemljiškoknjižni dovolili (služnost)

8.1. Na podlagi te menjalne pogodbe, številka 4780-8/2025-12, Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, matična številka 5883369000, zase in za svoje pravne naslednike, kot služnostni zavezanec, izrecno in nepogojno dovoljujem pri:

parc. št. 2920/1, 2924/7 in 2924/8, vse k.o. 659-Tabor, vknjižbo brezplačne stvarne služnosti neoviranega in brezpogojnega dostopa, hoje in vožnje z vsemi vozili, stroji in napravami, do zemljišč, s parc. št. 2924/6, 2928/1 in 2924/3, vse k.o. 659-Tabor, v korist in za potrebe vsakokratnih lastnikov zemljišča, parc. št. 2924/6, 2928/1 in 2924/3, vse k.o. 659-Tabor.

8.2. Na podlagi te menjalne pogodbe, številka 4780-8/2025-12, SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, matična številka: 5142733000, zase in za svoje pravne naslednike, kot služnostni zavezanec, izrecno in nepogojno dovoljujem pri:

parc. št. 628 in 633/21, obe k.o. 679-Razvanje, vknjižbo brezplačne stvarne služnosti neoviranega in brezpogojnega dostopa, hoje in vožnje z vsemi vozili, stroji in napravami, do zemljišča, s parc. št. 618/7, 618/6, 629/3 in 630/2, vse k.o. 679-Razvanje, v korist in za potrebe vsakokratnih lastnikov zemljišča, s parc. št. 618/7, 618/6, 629/3 in 630/2, vse k.o. 679-Razvanje.

9.

Zemljiškoknjižni dovolili (lastninska pravica)

9.1. **SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana**, matična številka: 5142733000, izrecno in nepogojno dovoljujejo pri nepremičninah, parc. št. 2920/1, 2924/7 in 2924/8, vse k.o. 659-Tabor, vknjižbo lastninske pravice v korist imetnice:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor, matična številka: 5883369000, do celote (1/1).

9.2. **MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor**, matična številka: 5883369000, izrecno in nepogojno dovoljuje pri nepremičninah, parc. št. 628 in 633/21, obe k.o. 679-Razvanje, vknjižbo lastninske pravice v korist imetnice:

SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, matična številka: 5142733000, do celote (1/1).

10.

Vsaka pogodbeni stranka nosi svoje stroške za overitev podpisa.

Stroške izvedbe te pogodbe, za vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi, nosi Mestna občina Maribor za obe pogodbeni stranki.

11.

Družba SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o. pooblašča Mestno občino Maribor, da prijavi pogodbo pri pristojnem organu FURS.

Promet nepremičnin po tej pogodbi je prost plačila davka na promet nepremičnin na podlagi 2. alineje 10. čl. Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06), saj je menjalna pogodba sklenjena namesto razlastitve.

V primeru odmere davka na promet nepremičnin za nepremičnini s parc. št. 2924/7 in 2924/8, obe k.o. 659-Tabor, se le tega obveže plačati družba SLOVENSKE ŽELEZNICE d.o.o.

12.

Pogodbeni stranki izjavljata, da sta pogodbo prebrali, da je vse zapisano tako, kot sta se dogovorili in da je pogodba odraz njune prave, poslovne in pogodbene volje.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da so s plačilom odškodnine poravnane vse obveznosti iz naslova te menjalne pogodbe.

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.

13.

Skrbnica te pogodbe je za razlastitvenega upravičenca Tatjana Šeligo, E: tatjana.seligo@maribor.si
Skrbnica te pogodbe je za razlastitvenega zavezanca Alenka Risteski, E: alenka.risteski@slo-zeleznice.si, T: 01 29 14 293

14.

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 pogodbениh 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.

15.

Ta pogodba je sestavljena in podpisana v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka od pogodbenih strank po izvod, en izvod je za potrebe FURS, en izvod, ki ga overi notar, pa je namenjen za zemljiškooknjžno izvedbo te pogodbe.

Ta pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o.

Generalni direktor
Dušan MES

Član posloводства – direktor:
Gorazd PODBEVŠEK

MESTNA OBČINA MARIBOR

Župan
Aleksander Saša ARSENOVIČ

Datum:

Številka: 205-20/2025

Datum:

Številka: 4780-8/2025-12