



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: 4780-8/2026-7

Datum: 10.03.2026

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

GMS - 825

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 29. DOPLISNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: PREDHODNO PISNO SOGLASJE MESTNEGA SVETA K OSNUTKU
BESEDILA PRAVNEGA POSLA ZA MENJAVO NEPREMIČNIN V
LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE IN MESTNE OBČINE MARIBOR**

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Gorazd Škrabar, vodja Urada za gospodarske dejavnosti

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

- **zemljišči, parc. št. 2279/4 in parc. št. 2279/5, obe k.o. 680-Tezno, v deležu do 2991/10000 od celote, z objektom Dom starejših občanov Tezno, na naslovu Panonska ulica 41, Maribor v lasti Mestne občine Maribor**

za

- **zemljišče, parc. št. 613/2, k.o. 655-Melje, s poslovno stavbo nekdanjega Tekstilnega inštituta Maribor, na naslovu Kraljeviča Marka ulica 21, Maribor v lasti Republike Slovenije in**

- **zemljišča, parc. št. 501/2, parc. št. 501/3, parc. št. 501/4 in parc. št. 508/5, vse k.o. 638-Krčevina, z objektom dvorec Račji dvor, na naslovu Raški dol 1, Maribor v lasti Republike Slovenije.**

Mestni svet Mestne občine Maribor soglaša z znižanjem vrednosti solastniškega deleža Mestne občine Maribor, parc. št. 2279/4 in parc. št. 2279/5, obe k.o. 680-Tezno, z objektom Dom starejših občanov Tezno, za 1% zaradi izpolnitve pogojev za menjavo nepremičnin po ZSPDSL-1.

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA





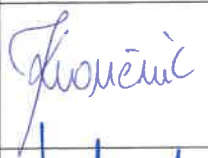

Številka: 4780-8/2026-7

Datum: 10.03.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA _____ SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	PREDHODNO PISNO SOGLASJE K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA ZA MENJAVO NEPREMIČNIN V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE IN MESTNE OBČINE MARIBOR
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Osnutek menjalne 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	10.3.2026	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Mitja Senekovič, vodja službe	Sekretariat za splošne zadeve, Služba za pravne zadeve	10.3.2026	
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Gorazd Škrabar, vodja urada	Urad za gospodarske dejavnosti	10.3.2026	
Gradivo pregledal direktorica MU	Lidija Krebl	Mestna uprava	11.3.2026	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11.3.2026	
Dokument parafiral podžupan:	Srečko Vilar	Kabinet župana	11.3.2026	

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 in 78/23-ZORR) 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.

Nadalje prvi odstavek 55. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR) določa, da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ne sme biti večja od 20 odstotkov, vendar ne več kot 80.000,00 EUR.

Sedmi odstavek 35. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR) nadalje določa, da se lahko stvarno premoženje zamenja pod ocenjeno vrednostjo, če je pridobitelj pravna oseba javnega prava, ki ne opravlja gospodarske dejavnosti in pogodbeno vrednost ni več kot 20 odstotkov nižja od ocenjene vrednosti.

Prav tako je pravna podlaga 23. člen Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22 in 22/25), 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:

1. Solastniški delež Mestne občine Maribor na

- **zemljiškima parcelama: parc. št. 2279/4 in parc. št. 2279/5, obe k.o. 680-Tezno**, v deležu do 2991/10000 od celote, v lasti Mestne občine Maribor, kjer stoji objekt Doma starejših občanov Tezno, številka stavbe 4990.

Znižana vrednost nepremičnin za 1% v deležu 2991/10000 znaša **2.104.740,00 EUR** in sicer na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin, ki ga je izdelal sodni cenilec Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem. z dne 4.3.2026 z ocenjeno vrednostjo na 2.126.000,00 EUR.

Dodaten opis:

Zemljišči, parc. št. 2279/4 in parc. št. 2279/5, obe k.o. 680-Tezno, sta v solastnini z Republiko Slovenijo in je na njiju postavljen objekt Dom starejših občanov Tezno.

Zemljišči ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25 in 24/25), in ležita v območju stavbnih zemljišč ter sta po namenski rabi opredeljeni kot stanovanjske površine za posebne namene (SB); območja, namenjena občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, starejših ljudi, študentov in drugih socialnih skupin), oznaka EUP: TE-105.



Z menjavo predmetnih zemljišč se bo razrešila zahteva Ministrstva za finance in Ministrstva za javno upravo, da Mestna občina Maribor, ki ni ustanovitelj javnega zavoda Doma starejših občanov Tezno, ne more izkazovati sredstev v upravljanju v tem zavodu.

Hkrati se bo s tem rešila težava, ki predstavlja oviro za prijave javnega zavoda na javne razpise za pridobitev nepovratnih evropskih sredstev, kjer je kot pogoj za pridobitev le teh predpisana lastninska pravica Republike Slovenije na nepremičnini.

S tem se bo dokončno razdružilo premoženje na lokaciji Doma starejših občanov Tezno, ki mora biti do celote v lasti Republike Slovenije.



Dom starejših občanov Tezno

2. Nepremičnine v lasti Republike Slovenije:

- **Zemljišče, parc. št. 613/2, k.o. 655-Melje s poslovno stavbo nekdanjega Tekstilnega inštituta Maribor, na naslovu Kraljeviča Marka ulica 21, Maribor, številka stavbe 837.**
Ocenjena vrednost nepremičnine znaša **935.000,00 EUR** in sicer na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin, ki jo je izdelala sodna cenilka Barbara Klugler z dne 20.1.2026 in
- **Zemljišča, parc. št. 501/2, parc. št. 501/3, parc. št. 501/4, s stavbo Dvorec Račji dvor na naslovu Raški dol 1, Maribor s številčkama 841 in 847, in parc. št. 508/5, vse k.o. 638-Krčevina.**
Ocenjena vrednost nepremičnin znaša **1.100.000,00 EUR** in sicer na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin, ki ga je izdelal sodni cenilec David Cafnik, dipl. ing. gradb z dne 10.02.2026.
Vrednost nepremičnin v lasti Republike Slovenije znaša **skupaj 2.035.000,00 EUR.**



Dodaten opis:

Poslovna stavba nekdanjega Tekstilnega inštituta Maribor, stoječa na zemljišču, parc. št. 613/2, k.o. 655-Melje, ki leži v območju stavbnih zemljišč in je po nazivu namenske rabe opredeljeno kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU); območje historičnega jedra in novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje, oznaka EUP: ME-22, kjer je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Interes Mestne občine Maribor je pridobiti predmetno nepremičnino, saj bi bilo v objektu možno izvajati naslednje vsebine:

- Center alternativne in urbane kulture (glasba, intermedija, sodobne umetniške prakse, festivali, produkcijski prostori),
- Prostor za kreativne industrije (oblikovanje, vizualne komunikacije, tekstilni in produktni dizajn, arhitektura, digitalne umetnosti),
- Ustvarjalni laboratoriji, ki se navezujejo na raziskovalno tradicijo objekta (npr. tekstilne inovacije, trajnostni materiali, krožno gospodarstvo),
- Podporni programi za kulturno in kreativno podjetništvo, kot so mentorstva, coworking za kreativce, razvoj podjetniških kompetenc skozi kulturne dejavnosti.



Tekstilni inštitut Maribor



Dvorec Račji dvor s pripadajočimi zemljišči, parc. št. 501/2, parc. št. 501/3, parc. št. 501/4 in parc. št. 508/5, vse k.o. 638-Krčevina, ki ležijo v območju stavbnih zemljišč in so po nazivu namenske rabe opredeljena kot območja drugih centralnih dejavnosti (CDd); območja, namenjena trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim, oznaka EUP: RT-96.

V skladu z Zakonom o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-uradno prečiščeno besedilo, 61/06-ZDru-1, 8/10-ZSKZ-B, 46/14, 21/18-ZNorg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb in 105/22-ZZNŠPP), Agencija Republike Slovenije za okolje – privzet podatek - 04.07.2025) ležijo na zavarovanem območju (poligon) Maribor - mestni park.

Interes Mestne občine Maribor je pridobiti predmetne nepremičnine zaradi navedenega:

Mariborski mestni griči v severnem delu mesta so temelj razvoja projekta Mestnih vinogradov. Na Piramidi in Kalvariji se že snuje zasaditev novih vinogradov. Račji dvor je nekoč že bil gospodarsko-trgovski dvorec in tako danes ponovno predstavlja izjemen potencial povezovanja med urbano zeleno cono z vinogradi ter mestom. Njegova lega je izjemna tako zaradi gospodarske note, kot tudi turistične, saj leži na veduti, ki se začne v starem mestnem jedru, nadaljuje preko Piramide do Kalvarije in nato preko Račjega dvora nadaljuje proti Hipodromu ter nadalje k Dravi in nazaj k Lentu.

Urbanatura d.o.o kot hčerinsko podjetje Mestnih nepremičnin d.o.o. ima na območju samega Račjega dvora namen izkoristiti gospodarsko poslopje na zahodni strani objekta, znotraj samega dvora pa se načrtuje vinska klet, degustacijski prostori, prodajna vinoteka ter gostinski lokal v izjemno bogati obokani kleti.



Račji dvor



III. POJASNILO GLEDE ZNIŽANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN:

Za solastniški delež 2991/10000 Mestne občine Maribor na zemljiščih, parc. št. 2279/4 in parc. št. 2279/5, obe k.o. 680-Tezno, z objektom Doma starejših občanov Tezno, je bilo izdelano Poročilo o oceni vrednosti nepremičnin s strani sodnega cenilca Tadeja Čaks, mag. prav. in manag. neprem. z dne 4.3.2026.

Nepremičnine so bile ocenjene v višini 2.126.000,00 EUR.

Glede na določilo prvega odstavka 55. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR), ki določa, da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ne sme biti večja od 20 odstotkov, vendar ne več kot 80.000,00 EUR, je glede na vrednost nepremičnin v lasti Republike Slovenije, ki znaša 2.035.000,00 EUR, ta razlika prevelika.

Zato je bilo potrebno na podlagi sedmega odstavka 35. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR) vrednost solastniškega deleža Mestne občine Maribor za namen izvedbe tega menjalnega pravnega posla znižati za 1% pod ocenjeno vrednostjo (-21.260,00 EUR), da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost izvedbe menjalne pogodbe. Znižanje vrednosti je utemeljeno in dopustno, saj je pridobitelj pravna oseba javnega prava, ki ne opravlja gospodarske dejavnosti (to je Republika Slovenija) in je izpolnjen zakonski pogoj, po katerem pogodbeni vrednost ni več kot 20 odstotkov nižja od ocenjene vrednosti (v konkretnem primeru je nižja za 1%).

Glede na navedeno je potrebno vrednost solastniškega deleža nepremičnin Mestne občine Maribor znižati za 1% na vrednost 2.104.740,00 EUR, saj v nasprotnem ni mogoče izvesti menjave nepremičnin.

S tem je razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami 69.740,00 EUR v korist Mestne občine Maribor, kar je pod dopustno zakonsko mejo 80.000,00 EUR. Razliko v višini 69.740,00 EUR bo vplačalo Ministrstvo za solidarno prihodnost v proračun Mestne občine Maribor.

IV. 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, bo prikazan računovodski prihodek v proračun Mestne občine Maribor v višini 2.104.740,00 EUR in računovodski odhodek v višini 2.035.000,00 EUR, razliko v višini 69.740,00 EUR pa bo vplačalo Ministrstvo za solidarno prihodnost v proračun Mestne občine Maribor in bo evidentirano kot priliv v proračun Mestne občine Maribor.



V. PREDLOG SKLEPA:

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

- **zemljišči, parc. št. 2279/4 in parc. št. 2279/5, obe k.o. 680-Tezno, v deležu do 2991/10000 od celote**, z objektom **Dom starejših občanov Tezno**, na naslovu Panonska ulica 41, Maribor v lasti Mestne občine Maribor

za

- **zemljišče, parc. št. 613/2, k.o. 655-Melje**, s poslovno stavbo nekdanjega **Tekstilnega inštituta Maribor**, na naslovu Kraljeviča Marka ulica 21, Maribor v lasti Republike Slovenije in
- **zemljišča, parc. št. 501/2, parc. št. 501/3, parc. št. 501/4 in parc. št. 508/5, vse k.o. 638-Krčevina**, z objektom dvorec **Račji dvor**, na naslovu Raški dol 1, Maribor v lasti Republike Slovenije.

Mestni svet Mestne občine Maribor soglašá z znižanjem vrednosti solastniškega deleža Mestne občine Maribor, parc. št. 2279/4 in parc. št. 2279/5, obe k.o. 680-Tezno, z objektom Dom starejših občanov Tezno, za 1% zaradi izpolnitve pogojev za menjavo nepremičnin po ZSPDSLS-1.

Priloga:

- osnutek menjalne pogodbe



MENJALNA POGODBA

ki jo skleneta

REPUBLIKA SLOVENIJA zanjo **Ministrstvo za solidarno prihodnost**, Dunajska cesta 21, Ljubljana, ki ga zastopa Simon Maljevac, minister, matična številka: 2632560000, davčna številka: 10978429 (v nadaljnjem besedilu: Republika Slovenija),

in

MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta1, 2000 Maribor, ki jo zastopa Aleksander Saša Arsenovič, župan, matična številka: 5883369000, ID za DDV: SI 12709590 (v nadaljnjem besedilu: Mestna občina Maribor)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Vlada Republike Slovenije sprejela sklep št. 03100-2/2025/4 z dne 27. 11. 2025, na podlagi katerega je Republika Slovenija podpisala Dogovor o izvajanju aktivnosti pri ureditvi premoženjskopравnih razmerij z Mestno občino Maribor, št. 092-86/2023-3130 z dne 27. 11. 2025;
- da sta Republika Slovenija in Mestna občina Maribor v dogovoru iz prejšnje alineje določili okvirni seznam nepremičnega premoženja v lasti države in v lasti občine, za katere se izraža namera za ureditev odprtih premoženjskopравnih razmerij;
- da se ta pogodba sklepa zaradi zamenjave nepremičnin v lasti Republike Slovenije in nepremičnin v lasti Mestne občine Maribor z namenom ureditve lastniškega statusa Doma starejših občanov Tezno na naslovu Panonska ulica 41, Maribor;
- da je Mestna občina Maribor solastnica nepremičnin katastrska občina 680 Tezno parcela 2279/4 (ID 7096585) in parcela 2279/5 (ID 7096583), skupaj z objektom ID 680 4990 del 1 do deleža 2991/10000, v preostalem solastniškem deležu predmetnih nepremičnin je solastnica Republika Slovenija, katerega upravljavec je Dom starejših občanov Tezno in v naravi predstavlja stavbo s funkcionalnim zemljiščem za institucionalno varstvo starejših;
- da je Republika Slovenija lastnica nepremičnin katastrska občina 638 Krčevina parcela 501/4 (ID 7207280) skupaj s stavbama ID 638 841 del 1 in ID 638 847 del 2, del 3, del 5, parcela 501/2 (ID 6544736), parcela 501/3 (ID6544735), parcela 508/5 (ID 6544738), ki v naravi predstavlja objekt na naslovu Raški dol 1, Maribor, v katerem se nahaja pet stanovanj in skladišče z delavnico, eno stanovanje je zasedeno, ostala so prazna;
- da so premičnine, ki se nahajajo v objektu katastrska občina 638 Krčevina stavba 841 del 1 skladišče v izmeri 886,30 m², v lasti Biotehniške šole Maribor, Vrbanska cesta 30, Maribor;
- da je Republika Slovenija lastnica nepremičnine katastrska občina 655 Melje parcela 613/2 (ID 3895658) skupaj s stavbo ID 655 837 del 1, na naslovu Kraljeviča Marka ulica 21, Maribor, v naravi stavba bivšega Tekstilnega inštituta, ki je prazna stvari in oseb;

- da je Ministrstvo za solidarno prihodnost upravljavec nepremičnin iz pete in sedme alineje tega člena, na podlagi Sklepa Vlade RS št. _____;
- da so nepremičnine katastrska občina 638 Krčevina parcela 501/4 skupaj s stavbama ID 638 841 in ID 638 847 in parcela 508/5 na podlagi Odloka o razglasitvi Dvorca Račji dvor za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS št. 81/99-3837, 55/2002-2699 in 16/08 – ZVKD-1) razglašene za spomenik državnega pomena kar je tudi poočiten kot zaznamba v zemljiški knjigi;
- da je ZVKDS OE Maribor podal pogoje odtujitve št. 35107-0018/2020/21 z dne 26. 1. 2026 kulturnega spomenika državnega pomena Dvorca Račji dvor, EID 1-06281;
- da je Vlada Republike Slovenije s sklepom št. _____ podala soglasje k odtujitvi kulturnega spomenika državnega pomena na podlagi 6. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08,123/08,8/11– ORZVKD39,90/12,111/13,32/16,21/18– ZNOrg in 78/23– ZUNPEOVE, v nadaljnjem besedilu ZVKD-1);
- da so Biotehniška šola Maribor, Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, Ministrstvo za solidarno prihodnost in Mestna občina Maribor podpisali Zapisnik o pregledu pravnega in dejanskega stanja nepremičnine katastrska občina 638 Krčevina parcela 501/4, stavba ID 847 del 2, del 3, del 5 in stavba ID 841 del 1 (EŠD 6281) ter zapis zatečenega stanja na podlagi ogleda z dne 15. 1. 2026;
- da sta pogodbeni stranki seznanjeni s pravnim in dejanskim stanjem objekta kulturnega spomenika Dvorca Račji dvor in iz tega razloga ena do druge nimajo medsebojnih zahtevkov iz naslova pravnih in skritih napak nepremičnin;
- da iz podpisanega zapisnika iz dvanajste alineje tega člena izhaja, da sta v stavbi na naslovu Raški dol 1, Maribor, ID stavbe 638 478 še vedno v veljavi dve najemni razmerji;
- da je najemna pogodba št. 05836-01/92 z dne 4. 11. 1993 sklenjena za nedoločen čas za najem neprofitnega stanovanja št. 7 v 1. nadstropju stavbe na naslovu Raški dol 1, Maribor, za katerega se najemnina zaračunava in je tudi poravnana, na naslovu imajo prijavljeno stalno prebivališče štiri polnoletne osebe;
- da je najemna pogodba št. 05834-01/92 z dne 4. 11. 1993 sklenjena za nedoločen čas za najem neprofitnega stanovanja št. 5 v 1. nadstropju stavbe na naslovu Raški dol 1, Maribor, za katerega se najemnina ne zaračunava, najemna pogodba pa ni odpovedana, na naslovu imajo prijavljeno stalno prebivališče tri polnoletne osebe;
- da je bila izdana Lokacijska informacija Mestne občine Maribor za nepremičnine katastrska občina 638 Krčevina parcela 501/2, parcela 501/3, parcela 501/4 in parcelo 508/5, št. 3514-439/2026-2 z dne 27. 2. 2026;
- da je bilo za nepremičnino na naslovu Marka Kraljeviča ulica 21, Maribor iz sedme alineje tega člena, katastrska občina 655 Melje parcela 613/2 stavba ID 655 837 del 1 izdelano poročilo o oceni vrednosti nepremičnine, ki ga je izdelala ocenjevalka Barbara Klugler, mag. prav. in manag. neprem., dne 20. 1. 2026 in ocenjena tržna vrednost nepremičnine znaša 935.000,00 evrov;
- da je nepremičnina katastrska občina 655 Melje parcela 613/2 stavba 837 del 1, na naslovu Ulica Kraljeviča Marka 21, Maribor, etažnosti K+P+1, že več let zapuščena;
- da je bilo za nepremičnino na naslovu Raški dol 1, Maribor iz pete alineje tega člena, katastrska občina 638 Krčevina parcela 501/4, parcela 501/2, parcela 501/3 in parcela 508/5 ter stavbi ID 638 841 in 638 847, izdelano poročilo o oceni vrednosti nepremičnine, ki ga je izdelal Gradior, David Cafnik s.p., ocenjena vrednost nepremičnine znaša 1.100.000,00 evrov;

- da je bilo za solastniški delež nepremičnine do 2991/10000 iz četrte alineje tega člena, katastrska občina 680 Tezno parcela 2279/4, parcela 2279/5 in stavbi ID 680 4990 del 1, izdelano poročilo o oceni vrednosti nepremičnine, ki ga je izdelal cenilec Tadej Čakš, mag. prav. in manag. neprem., ocenjena vrednost nepremičnine znaša 2.126.000,00 evrov;
- da je mestni svet Mestne občine Maribor solastniški delež do 2991/10000 nepremičnine iz četrte alineje tega člena, katastrska občina 680 Tezno parcela 2279/4, parcela 2279/5 in stavbi ID 680 4990 del 1, uvrstil v Načrt razpolaganj stvarnega premoženja za leto 2026 in sprejel sklep št. _____ z dne _____, iz katerega izhaja tudi, da se na podlagi sedmega odstavka 35. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR, v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1) za namen izvedbe tega menjalnega pravnega posla zniža vrednost solastniškega deleža nepremičnine, ki je v solasti Mestne občine Maribor za 1%;
- da je bila za nepremičnine iz 3. člena te pogodbe objavljena namera o sklenitvi pravnega posla na spletni strani Mestne občine Maribor dne _____;
- da bila za nepremičnine iz pete alineje tega člena objavljena namera o sklenitvi pravnega posla na spletni strani upravljavca Biotehniške šole Maribor dne _____ in podana napoved sklenitve pravnega posla za nepremičnine iz pete alineje tega člena na Ministrstvo za javno upravo dne _____;
- da je bila za nepremičnine iz sedme alineje tega člena objavljena namera o sklenitvi pravnega posla na spletni strani upravljavca Ministrstva za visoko šolstvo, znanost in inovacije dne _____ in podana napoved sklenitve pravnega posla za nepremičnine iz sedme alineje tega člena na Ministrstvo za javno upravo dne _____;
- da je minister za solidarno prihodnost izdal sklep št. 411-xx/2026-2720- z dne _____, o potrditvi Dokumenta identifikacije investicije - Odkup solastniškega deleža nepremičnine Mestne občine Maribor v Domu starejših občanov Tezno v Mariboru;
- da sta si nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, pogodbeni stranki ogledali in v zvezi z njihovim stanjem v naravi nimata nobenih pripomb in jih menjata po načelu »videno - kupljeno/menjano«;
- da se s to pogodbo menjujejo nepremičnine po metodi neposredne pogodbe, saj so izpolnjeni pogoji iz 55. člena ZSPSLS-1;
- da pogodbeni stranki s to pogodbo urejata vse medsebojne obveznosti.

II. PREDMET POGODBE

2. člen (nepremičnine v lasti Republike Slovenije)

(1) Republika Slovenija je **do celote (1/1)** zemljiškoknjižna lastnica naslednjih nepremičnin, ki so v upravljanju Ministrstva za solidarno prihodnost in so predmet menjave po tej pogodbi:

NASLOV/LOKACIJA	OBČINA	katastrska občina	parcelne številke	številke stavbe	posamezni deli stavbe in dejanska raba delov stavbe	skupna m ²
Raški dol 1, Maribor	Mestna občina Maribor	638 Krčevina	501/4	/	/	3.492,00
Raški dol 1, Maribor	Mestna občina Maribor	638 Krčevina	501/2	/	/	26,00
Raški dol 1, Maribor	Mestna občina Maribor	638 Krčevina	501/3	/	/	6,00
Raški dol 1, Maribor	Mestna občina Maribor	638 Krčevina	508/5	/	/	23,00
Raški dol 1, Maribor	Mestna občina Maribor	638 Krčevina	501/4	841	841 1 skladišče	886,3
Raški dol 1, Maribor	Mestna občina Maribor	638 Krčevina	501/4	847	847 2 stanovanje	45,60
Raški dol 1, Maribor	Mestna občina Maribor	638 Krčevina	501/4	847	847 3 stanovanje	87,60
Raški dol 1, Maribor	Mestna občina Maribor	638 Krčevina	501/4	847	847 5 stanovanje	74,00
Kraljeviča Marka ulica 21, Maribor	Mestna občina Maribor	655 Melje	613/2	/	/	1.954,00
Kraljeviča Marka ulica 21, Maribor	Mestna občina Maribor	655 Melje	613/2	837	837 1 poslovni prostor, nerazporejen prostor	4633,20

3. člen
(nepremičnine v lasti Mestne občine Maribor)

(1) Mestna občina Maribor je zemljiškoknjižna solastnica naslednjih nepremičnin **do deleža 2991/10000**, ki so predmet menjave po tej pogodbi:

NASLOV/LOKACIJA	OBČINA	katastrska občina	parcelne številke	številke stavbe	posamezni deli stavbe in dejanska raba delov stavbe	skupna m ²
-----------------	--------	-------------------	-------------------	-----------------	---	-----------------------

Panonska ulica 41, Maribor	Mestna občina Maribor	680 Tezno	2279/4	/	/	2390,00
Panonska ulica 41, Maribor	Mestna občina Maribor	680 Tezno	2279/5	/	/	3871,00
Panonska ulica 41, Maribor	Mestna občina Maribor	680 Tezno	2279/4, 2279/5	4990	4990 1 bivalna enota	6000,80

4. člen (vrednost predmeta pogodbe)

Pogodbeni stranki sta soglasni, da skupna vrednost nepremičnin, opredeljenih v 2. členu te pogodbe, ki so v lasti Republike Slovenije in se s to pogodbo odtujujejo in prenašajo v last Mestne občine Maribor, znaša 2.035.000,00 evra.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da skupna vrednost solastnih nepremičnin opredeljenih v 3. členu te pogodbe, ki so v solasti Mestne občine Maribor in se jih s to pogodbo prenaša na Republiko Slovenijo, znaša 2.126.000,00 evrov, ki znižana za 1% vrednosti znaša 2.104.740,00 evrov.

Razlika v vrednosti nepremičnin, ki so predmet tega menjalnega pravnega posla znaša 69.740,00 evrov (z besedo: devetinšestdesettisočsedemstoštirideset 00/100 evrov) in se jo zavezuje plačati Ministrstvo za solidarno prihodnost na TRR Mestne občine Maribor, št.: SI56 0127 0010 0008 403, odprt pri Banki Slovenije, v tridesetih dneh od sklenitve te pogodbe.

Plačilo razlike v vrednosti zamenjanih nepremičnin iz prejšnjega odstavka je bistvena sestavina te pogodbe.

5. člen (dogovor pogodbenih strank)

Mestna občina Maribor s podpisom te pogodbe prevzema vse obveznosti povezane z nepremičnino Raški dol 1, Maribor ter se zavezuje, da od Republike Slovenije in tudi ne od druge osebe javnega prava, katere ustanovitelj je Republika Slovenije, ne bo zahtevala dodatnih izpolnitev in ne bo vlagala premoženjskopравnih in obligacijskih zahtevkov. S podpisom te pogodbe je Mestna občina seznanjena s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine katastrska občina 638 Krčevina parcela 501/4 in stavb ID 638 847 del 2, del 3 in del 5 in 638 841 del 1, v času podpisa tega pravnega posla.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da skladno s 107. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS; št. št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25, v nadaljnjem besedilu SZ-1), sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na obstoječe najemno razmerje. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca.

6. člen (zemljiškoknjižno dovolilo)

Pogodbeni stranki bosta, v roku 3 delovnih dni, po plačilu razlike v vrednosti zamenjanih nepremičnin iz 4. člena te pogodbe in po plačilu vseh davkov, ena drugi izdali notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe.

7. člen

Pogodbeni stranki prevzameta predmetne nepremičnine, ki so predmet te pogodbe v last z dnem vknjižbe lastninske pravice pri pridobljenih nepremičninah in v posest po podpisu primopredajnega zapisnika.

Primopredajo nepremičnin se pogodbeni stranki zavežeta podpisati takoj oziroma najkasneje v roku 3 delovnih dni po predaji notarsko overjenih zemljiškoknjižnih dovolil iz 6. člena te pogodbe.

Za nepremičnine, ki so predmet te menjalne pogodbe, bosta pogodbeni stranki sočasno s primopredajnim zapisnikom uredili tudi prepis elektrike, vode in morebitnih drugih ostalih javnih storitev na svoje ime ter druga drugi izročili morebitno dokumentacijo, ki se nanaša na posamezne stavbe.

Vse davke in prispevke, ki bremenijo predmetne nepremičnine, plačata sedanja lastnika nepremičnin do dneva menjave in izročitve nepremičnin v last in posest nasprotni pogodbeni stranki, od tega dne dalje pa jih plača stranka, ki je pridobila v last posamezno nepremičnino.

Z dnem prevzema nepremičnine v posest preide na kupca obveznost vzdrževanja nepremičnine ter riziko poškodovanja in uničenja stvari ter plačevanja vseh javnih bremen.

8. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da krije vsaka stranka strošek davka na odtujeno nepremičnine ter strošek notarske overitve svojega podpisa na tej menjalni pogodbi, nadalje sta sporazumni, da vsaka pogodbeni stranka predlaga vpis lastninske pravice na nepremičnini, ki jo pridobiva ter plača tudi stroške zemljiškoknjižnega vpisa za pridobljeno nepremičnino.

9. člen

III. PROTİKORUPCIJSKA KLAUZULA

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 pogodbene 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; je **nična**.

Pogodbeni stranki bosta v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prejšnjega odstavka ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega

domnevnega nastanka, začeli z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

IV. KONČNE DOLOČBE

10. člen

V primeru neveljavnosti, ničnosti ali neizvedljivosti katerega od tu navedenih določil, se pogodbeni stranki zavezujeta za odpravo takih določil z nadomestitvijo novih, ki bodo zagotovili dosego glavnega namena iz te pogodbe.

11. člen

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. Če spora na ta način ne bo možno rešiti, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče.

12. člen

Skrbnik te pogodbe za Ministrstvo za solidarno prihodnost je _____.

Skrbnik te pogodbe za Mestno občino Maribor je _____.

13. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti sklenjene v pisni obliki, saj so v nasprotnem primeru brez vsakega pravnega učinka.

14. člen

Pogodba je napisana v šesti (6) izvodih, od katerih prejmeta pogodbeni stranki vsaka po dva (2) izvoda, en (1) izvod je namenjen za predložitev pogodbe na FURS, preostali 1 (en) notarsko overjen izvod pa je namenjen zemljiškoknjižni izvedbi te pogodbe.

Številka: 4780-42/2026
Maribor, dne ____ 2026

Številka: 478-91/2019-2611-
Ljubljana, dne ____ 2026

MESTNA OBČINA MARIBOR
Aleksander Saša Arsenovič, župan

REPUBLIKA SLOVENIJA
zanjo
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST
Simon Maljevac, minister