



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: 4780-203/2021-3

Datum: 11.05.2021



**GMS – 464**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 23 REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla.

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KULTURO IN MLADINO

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Daniel SAJKO, vodja sektorja za kulturo

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor podaja predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla o nakupu dela nepremičnine Zagrebška cesta 20 v Mariboru za potrebe Mariborske knjižnice.



Aleksander Saša Arsenovič  
župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

URAD ZA KULTURO IN MLADINO

Številka: 4780-203/2021-3

Datum: 11.05.2021



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 23 REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla.
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Osnutek pogodbe o nakupu nepremičnin/e na Teznem za potrebe Mariborske knjižnice

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Daniel Sajko	UKM	24-05-2021	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Klemen Brvar Podsekretar - Vodja urada	UKM	24-05-2021	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Alenka Iskra	Kabinet župana	25. 05. 2021	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	25.5.2021	
Gradivo pregledala direktorica MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		

1911

1912

## **Sklep o soglasju k osnutku kupoprodajne pogodbe za nakup nepremičnine za potrebe Mariborske knjižnice**

Mestnemu svetu se predlaga v obravnavo predlog za nakup nepremičnine za potrebe Mariborske knjižnice, kot sledi iz osnutka kupoprodajne pogodbe, ter sprejem sklepa o soglasju k osnutku kupoprodajne pogodbe:

**Mestni svet Mestne občine Maribor podaja predhodno pisno soglasje k osnutku besedila pravnega posla o nakupu dela nepremičnine Zagrebška cesta 20 v Mariboru za potrebe Mariborske knjižnice.**

### **OBRAZLOŽITEV:**

Mestna občina Maribor načrtuje nakup nepremičnine/dela stavbe Zagrebška ulica 20, Maribor, št. stavbe 659, parc. št. 600, k.o. 680 Tezno, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), (Ur. l. RS, št. 11/2018, 79/2018) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018). Nakup nepremičnine je načrtovan v Odloku o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2021 v Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2021 (Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja 2021 (str. 756). Investicija je sestavni del kompleksne investicije v Center Rotovž (NRP OB070-20-0021), sredstva za investicijo so zagotovljena v okviru PP 103529 Mariborska knjižnica. Pogodbena vrednost dela nepremičnine, ki ga namerava kupiti MO Maribor, znaša 559.600,00 EUR.

V kompleksnem investicijskem projektu Center Rotovž se rešuje prostorska problematika osrednje enote Mariborske knjižnice, prostorov Umetnostne galerije Maribor za razstavišče sodobne likovne ustvarjalnosti ter mestnega kina. Glede na dane prostorske možnosti v jedru mesta so v projektiranju novogradnje izločene tiste dejavnosti knjižnice, ki so povezane z nabavo, skladiščenjem, vzdrževanjem ter distribuiranjem knjižnega gradiva v knjižnični mreži za dvanajst občin in ki niso neposredno povezane s programi knjižnice za izposajo v osrednji knjižnici. Zaradi racionalne uporabe prostora in logističnih obremenitev ob visoki frekvenci transportov se je za ta del dejavnosti knjižnice v sklopu investicije iskalo drugo lokacijo zunaj ožjega mestnega centra. Med možnimi lokacijami, ki izpolnjujejo vrsto pogojev za ustrezno umestitev navedenih dejavnosti knjižnice (prostor za nabavo in obdelavo gradiv, za vzdrževanje knjižnega gradiva – knjigovoznica, za deponiranje cca 80.000 enot manj frekventnega knjižnega gradiva in arhivo periodike, dostopnost za distribucijo gradiv med enotami knjižnice v 12 občinah), ki so rešljive v predvidenem časovnem okviru poteka investicije Center Rotovž in je ponudbena cena sprejemljiva, se kaže kot ustrezna rešitev nakup zgoraj navedene nepremičnine. V stavbi Zagrebška ulica 20 se zato namerava odkupiti 15,14 % delež (643,0 m<sup>2</sup> od 4246,0 m<sup>2</sup> posameznih delov stavbe; 1333,3 m<sup>2</sup> je še splošnih skupnih delov stavbe). V naravi predstavlja ta del nepremičnine 575,03 m<sup>2</sup> prostorov za skladiščenje in obdelavo knjig v kletni etaži ter 67,99 m<sup>2</sup> pisarniških prostorov v pritličju. V času nakupa lastnik stavbo prenavlja, nepremičnina se kupuje v stanju po prenovi. Nepremičnina je v postopku etažiranja.

V skladu s 5. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) je dolžan organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbena vrednost presega 500.000 eurov, pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči

na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

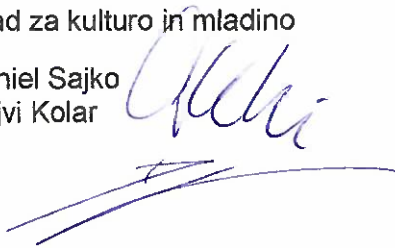
Osnutek kupoprodajne pogodbe (PRILOGA 1) je v vseh bistvenih elementih usklajen z lastnikom/prodajalcem nepremičnine.

Kupoprodajna vrednost dela nepremičnine, ki se kupuje je bila presojana z izvedeno cenitvijo nepremičnine v sedanjem stanju ter stanju po obnovitvenih delih. Cenitev nepremičnine je opravila družba Dominus d.o.o., Ljubljana, cenilec Janez Kratnar s sodelavci. Povzetek cenilnega elaborata je PRILOGA 2.

Pripravila:

Urad za kulturo in mladino

Daniel Sajko  
Dejvi Kolar



## Osnutek kupoprodajne pogodbe

### **D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.**

Dunajska 160, Ljubljana, ki jo zastopata glavni direktor mag. Marjan Podgoršek in direktor Aleš Resnik

matična številka: 1646877000, identifikacijska številka za DDV: SI63283786

(v nadaljevanju: D.S.U. ali prodajalec oziroma služnostni zavezanec)

in

### **MESTNA OBČINA MARIBOR**

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič

davčna številka: SI 12709590, matična številka: 5883369000

(v nadaljevanju: MOM ali kupec oziroma služnostni upravičenec)

sklenejo naslednjo

## **Pogodbo za prodajo poslovnih (skladiščnih) prostorov v poslovnem objektu »Metalna«, za ustanovitev služnosti in o sodelovanju pri obnovi in opremi teh prostorov oziroma objekta**

### **1. UVODNE UGOTOVITVE**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- 1.1. da je nepremičnina z ID znakom: parcela 680 600 v izključni lasti družbe D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.;
- 1.2. da nepremičnina v naravi predstavlja poslovno stavbo Metalna na Zagrebški 20 v Mariboru in pripadajoče stavbišče;
- 1.3. da je iz vpogleda v podatke prostorskega portala GURS razvidno, da je nepremičnina parcela 680 600 zemljišče v izmeri 1.312 m<sup>2</sup>, na katerem stoji stavba s številko stavbe 659 (600-659);
- 1.4. da je pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine iz točke 1.1. vknjižena hipoteka ID omejitve 16118355, v korist BANKA SPARKASSE d.d., Ljubljana, za terjatev v višini 3.000.000,00 EUR z zapadlostjo 02.01.2029;
- 1.5. da je prodajalec za hipoteko iz prejšnje točke pridobil izbrisno pobotnico z dne 12. 3. 2021 in da je bil dne 23. 3. 2021 vložen zemljiškoknjižni predlog za izbris hipoteke iz prejšnje točke, kar je razvidno iz še nerešene plombe dn. št. 65959/2021 in izdanega nepravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Ajdovščini, dne 24.3.2021 o izbrisu hipoteke;
- 1.6. da iz Potrdila o namenski rabi zemljišča številka: 3515-417/2021-2 z dne 1.3.2021 izhaja, da je nepremičnina 680 600 po osnovni namenski rabi opredeljena kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, po podrobnejši namenski rabi pa kot površine za proizvodnjo in skladiščenje in da na njej ne obstaja zakonita predkupna pravica občine (PRILOGA 1);

- 1.7. da je predmet pogodbe del nepremičnine iz točke 1.1., in sicer v deležu do \*\*\*\*, kar je podrobneje opredeljeno v poglavju »predmet pogodbe«;
- 1.8. da je prodajalec naročil pripravo etažnega načrta, da bo izvedel postopek etažiranja nepremičnine iz točke 1.1., pri čemer bo del objekta, ki je predmet te pogodbe, določen kot posamezni del stavbe, ki bo pridobil lastno identifikacijsko številko dela nepremičnine;
- 1.9. da prodajalec zagotavlja, da bo delež na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, izročen kupcu v celoti bremen prost, kar pomeni prost vseh hipotek, drugih stvarnih in obligacijskih pravic;
- 1.10. da predmetna stavba izpolnjuje zahteve glede energetske učinkovitosti stavb, kar je razvidno iz energetske izkaznice stavbe št. 2015-162-166-12749, z veljavnostjo do 16.3.2025;
- 1.11. da je bila predmetna stavba zgrajena pred letom 1967;
- 1.12. da je bilo skladno s 14. členom Akta o ustanovitvi D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., podano predhodno soglasje nadzornega sveta prodajalca k prodaji dela poslovne stavbe, ki je predmet te pogodbe, in sicer dne 09.03.2021;
- 1.13. da v času sklenitve te pogodbe neodvisno od nje potekajo gradbeno-obrtniška in instalacijska dela za obnovo zunanosti poslovne stavbe iz točke 1.2 te pogodbe, ki se izvajajo v imenu in za račun prodajalca, in sicer:
  - sanacija odvodnjavanja meteorne kanalizacije z vsemi pripadajočimi rušitvenimi in zemeljskimi deli, hidroizolacijska zaščita objekta v nivoju kleti po obodu vključno z izvedbo drenaže,
  - zamenjava stavbnega pohištva na obodu stavbe, vključno z vsemi potrebnimi deli, tj. zamenjava oken, balkonskih vrat, fiksnih zasteklitev, vhodnih vrat ipd. z novim energijsko učinkovitim zunanjim stavbnim pohištvom,
  - kompletna izdelava nove toplotne fasade po fasadnem sistemu s toplotno izolacijo z vsemi potrebnimi deli;
- 1.14. da namerava prodajalec v letošnjem letu v svojem imenu in za svoj račun ter neodvisno od te pogodbe naročiti še gradbeno-obrtniška in instalacijska dela za obnovo notranosti poslovne stavbe ter, in sicer zlasti:
  - gradbeno-obrtniška in instalacijska dela za izvedbo dvigalnega jaška,
  - zamenjavo talnih oblog,
  - ureditev oziroma dograditev elektro instalacij (jaki in šibki tok),
  - sanacijo sten in pleskanje;
- 1.15. da namerava prodajalec izvesti vsa potrebna dela za vgradnjo tovornega dvigala oziroma dvizne rampe na JZ strani stavbe;
- 1.16. da je nadzorni svet prodajalca dne 11.12.2019 in 21.8.2020 skladno s 14. členom Akta o ustanovitvi D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. podal soglasje k izvedbi nujnih investicijskih vlaganj v poslovni stavbi Metalna, ki zajemajo gradbeno-obrtniška in instalacijska dela iz točk 1.13 in 1.14 te pogodbe;
- 1.17. da je za kupca nakup sestavni del projekta »Center Rotovž Inovativni center usmerjen k promociji knjige, izobraževanja, kulture in digitalizacije«, s katerim se zagotovi javnemu zavodu Mariborska knjižnica prostore za knjižnični depo in delo z knjižničnim gradivom, kar je del redne dejavnosti javne službe knjižnice. Predvideni sofinancer investicije je Ministrstvo Republike Slovenije za kulturo;
- 1.18. da kupec za plačilo kupnine nepremičnine iz 1.8. točke te pogodbe, zagotavlja sredstva na proračunski postavki PP103529, (projekt v NRP OB070-20-0025) v proračunu Mestne občine Maribor za leto 2021 (Odlok o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2021 (MUV, št. 2/21)).

## 2. PREDMET POGODBE

- 2.1. Prodajalec proda in izroči, kupec pa kupi in prevzame v izključno last prodajalčev delež do \*\*\*\* na nepremični z ID znakom: parcela 680 600, ki v naravi predstavljata del poslovne stavbe na Zagrebški 20 v Mariboru in del tej stavbi pripadajočega zemljišča. Natančna lokacija poslovnih prostorov je PRILOGA 2 te pogodbe.
- 2.2. Predmet te pogodbe v naravi predstavlja skladiščne prostore v kletni etaži poslovne stavbe, in sicer pretežni del JZ trakta kletne etaže med stopniščem ob glavnem vhodu v stavbo do JZ zunanje stene ter dva pisarniška prostora v pritličju stavbe, ki ležita na JZ vogalu stavbe. Skupna površina, ki je predmet prodaje, obsega 641,02 m<sup>2</sup> poslovnih prostorov, od tega 573,03 m<sup>2</sup> v kletni etaži in 67,99 m<sup>2</sup> v pritlični etaži. Seznam obstoječih prostorov, ki so predmet prodaje (prostori se do primopredaje uredijo skladno s to pogodbo), je razviden iz tabele v nadaljevanju in priloženega tlorisa etaž, ki so podlaga za pripravo etažnega načrta (PRILOGA 3 te pogodbe):

Zap. št.	Predmet prodaje	Etaža	površina v m <sup>2</sup>
1.	Prostor št. 2	klet	57,90
2.	Prostor št. 3	klet	76,30
3.	Prostor št. 4	klet	47,40
4.	Prostor št. 5 in 6	klet	59,10
5.	Prostor št. 7	klet	11,10
6.	Prostor št. 8	klet	6,30
7.	Prostor št. 9	klet	104,90
8.	Prostor št. 10	klet	77,30
9.	Prostor št. 12	klet	38,50
10.	Prostor št. 13	klet	18,30
11.	Prostor št. 26b (hodnik)	klet	77,93
12.	Prostor št. 9	pritličje	39,89
13.	Prostor št. 11	pritličje	28,10
		SKUPAJ: klet	575,03
		SKUPAJ: pritličje	67,99
		<b>SKUPAJ: K+P</b>	<b>643,02</b>

Opis prostorov iz te točke je PRILOGA 4 te pogodbe.

- 2.3. Prodajalec prodaja nepremičnine iz točke 2.1 in 2.2 v stanju po izvedenih delih iz točk 1.13, 1.14 in 1.15 skupaj s pripadajočimi garancijami za kakovost vgrajenih materialov in izvedbo del skladno z gradbenimi standardi in specifikacijami naročenih oziroma načrtovanih investicijskih del.

## 3. KUPNINA

- 3.1. Prodajalec proda, kupec pa kupi predmet pogodbe iz 2. člena te pogodbe za kupnino, ki znaša

**559.600,00 EUR neto EUR**

(z besedo: pet sto devetinpetdeset tisoč šeststo EUR 00/100)



- 3.2. V skladu s 7. točko 44. člena ZDDV-1 je dobava same nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, oproščena plačila DDV, zato se skladno s 4. členom ZDPN-2 od transakcije v višini 559.600,00 EUR plača 2 % davek na promet nepremičnin.
- 3.3. Davek na promet nepremičnin ni vključen v znesek kupnine in ga plača kupec.
- 3.4. Kupec bo plačal kupnino na podlagi e-računa, ki mu ga bo izstavil prodajalec na dan primopredaje, na transakcijski račun prodajalca SI56 0292 3009 0481 255, odprt pri NLB d.d., 30. dan od primopredaje objekta.
- 3.5. Kupec plača kupnino pod pogoji iz 4. člena te pogodbe.

#### 4. POGOJI ZA PLAČILO KUPNINE

- 4.1. Prodajalec se zaveže notarsko overjen odpravek te pogodbe ter priloge k pogodbi deponirati pri notarju naslednji delovni dan, ko jo prejme s strani pristojnega davčnega organa, in o tem obvesti kupca. Stroške deponiranja nosi kupec.
- 4.2. Prodajalec in kupec opravita primopredajo objekta ter tehnične dokumentacije o izvedenih delih iz točk 1.13, 1.14 in 1.15.
- 4.3. Garancijske listine v zvezi z garancijskimi dobami in zavarovanja za odpravo napak v garancijskih dobah za izvedena dela iz točk 1.13, 1.14. in 1.15 bo zadržal prodajalec, saj bodo izdane za vsa izvedena dela oziroma celotno poslovno stavbo in se glasila na ime prodajalca. Prodajalec se zaveže, da bo kot upravičenec iz garancijskih listin na poziv kupca s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika uveljavljal morebitne garancijske zahteve do izvajalcev iz naslova izvedenih del v prostorih, ki so predmet prodaje po tej pogodbi.
- 4.4. Kupec je dolžan kupnino v celoti plačati na podlagi izstavljenega računa 30. dan od primopredaje objekta. Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenem roku, ima prodajalec pravico zaračunati zakonske zamudne obresti.
- 4.5. Izbrani notar kupcu izroči izvirnik deponiranih listin iz točke 4.1, ko mu bo izročeno originalno potrdilo kupca, da je kupnino plačal skladno z določbami člena 3.

#### 5. ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO

- 5.1. D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Dunajska 160, 1000 Ljubljana, matična številka 1646877000, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njej lastni nepremičnini z ID znakom: parcela 680 600

vknjiži lastninska pravica v korist in na ime:

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor**  
**matična številka 5883369000**  
**do \*\*\*\***

#### 6. IZROČITEV NEPREMIČNINE

- 6.1. Prodajalec proda in izroči kupcu delež do \*\*\*\* nepremičnine iz te pogodbe, ki je bremen prost, kar pomeni prost vseh hipotek, drugih stvarnih pravic in obligacijskih pravic.

- 6.2. Prodajalec izroči kupcu nepremičnino v last in posest najkasneje v roku 120 dni od podpisa te pogodbe, pri čemer predhodno zagotovi njeno ureditev v skladu z 2. členom te pogodbe.
- 6.3. Za točen termin primopredaje predmetne nepremičnine se dogovorita skrbnika te pogodbe. Skrbnik te pogodbe na strani kupca je ....., skrbnik na strani prodajalca pa je g. Nenad Cicmil (nenad.cicmil@dsu.si). Ob izročitvi predmetnih nepremičnin bosta stranki pogodbe podpisali primopredajni zapisnik.
- 6.4. Od dneva prevzema posesti nepremičnine kupec prevzema tudi vse obveznosti, ki v kupljenem deležu zavezujejo nepremičnine na osnovi lastništva. Obveznosti, ki so nastale pred sklenitvijo te pogodbe, ter vse obveznosti za izvedbo del iz točk 1.13, 1.14 in 1.15 se zavezuje izpolniti prodajalec.
- 6.5. Prodajalec se obvezuje do prenosa posesti za predmetno nepremičnino skrbeti kot dober gospodar, zlasti pa ne spreminjati oziroma poslabševati njene substance.
- 6.6. Kupec izjavlja, da so mu ob podpisu pogodbe znani dejansko stanje nepremičnine kot tudi načrtovana GOI dela. Prodajalec se zavezuje, da bo ob primopredaji imela nepremičnina lastnosti, ki so dogovorjene s to pogodbo. V kolikor se ob primopredaji ugotovi, da nepremičnina nima ustreznih lastnosti, je prodajalec dolžan na svoje stroške opraviti vsa potrebna dela, da bo nepremičnina imela zahtevane lastnosti. Morebitne zahtevke iz naslova kasneje ugotovljenih stvarnih napak, nekakovostnih materialov ali nekakovostne izvedbe GOI del bo kupec uveljavljal v okviru predanih garancij za izvedena dela in vgrajene materiale in opremo.
- 6.7. Prodajalec izrecno jamči kupcu, da predmet prodaje po tej pogodbi ni na kakršenkoli način obremenjen, s svojim podpisom na pogodbi pa jamči, da tretje osebe na dan njene sklenitve nimajo na predmetnih nepremičninah nobenih zahtevkov in terjatev. Prav tako izjavlja, da nima nobenih neporavnanih računov, vezanih na predmetni nepremičnini niti ne neplačanih davčnih obveznosti. Prodajalec nadalje jamči, da ne obstoji nikakršen spor, nesoglasje, da ni v teku in da ni napovedi spora ali česa podobnega, glede predmetnih nepremičnin ali lastništva na njih, kar bi kupcu preprečevalo, oziroma ga onemogočalo pri izkoriščanju vseh ali katerekoli pravice na predmetnih nepremičninah.
- 6.8. Prodajalec jamči kupcu, da od dne podpisa te pogodbe pa do dne plačila celotne kupnine oziroma izročitve predmeta pogodbe kupcu, ne bo vstopal v pravna razmerja, začel sporov, sklepal sporazumov, in da se bo vzdržal vseh ravnanj, povezanih s prenosom lastništva, ustanovitvijo ali vpisom bremen ali katerihkoli pravic na predmetni nepremičnini.

## 7. SLUŽNOST

- 7.1. Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da je za nemoteno uporabo nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, potrebno kupcu zagotoviti dostop do predmetne nepremičnine, in sicer dostop preko parcele št. 680 628 do glavnega vhoda v stavbo ter dovoz in peš dostop do tovrnega dvigala oziroma dvižne rampe na JZ strani stavbe, zato stranki pogodbe ustanavljata služnostno pravico poti oziroma hoje in vožnje, kot sledi v nadaljevanju.
- 7.2. Prodajalec kot služnostni zavezanec dovoljuje kupcu kot služnostnemu upravičencu ter vsakokratnemu lastniku nepremičnine parcela 680 600 v deležu do \*\*\* pravico hoje in dovozov oz. odvozov z vozili po obstoječi dovozni poti na parceli 680 628, ki poteka v širini 3,5 m od Jaskove ulice do JZ dela stavbe, in sicer do tovrnega dvigala oziroma dvižne rampe, ki je nameščena ob stavbi, vključno z uporabo zemljišča, na katerem se nahaja tovrno dvigalo oziroma dvižna rampa.

- 7.3. Prodajalec kot služnostni zavezanec dovoljuje kupcu kot služnostnemu upravičencu ter vsakokratnemu lastniku nepremičnine parcela 680 600 v deležu do \*\*\* pravico hoje in vožnje do glavnega vhoda stavbe po obstoječi dostopni pot, ki poteka preko parc. št. 680 628.
- 7.4. Prodajalec dovoljuje kupcu nemoteno souporabo sanitarij v pritličju poslovne stavbe. Prodajalec se zavezuje, da bodo sanitarije v pritličju stavbe v primeru izvedbe etažiranja stavbe predstavljala skupni del stavbe, ki ga bo kot solastnik oz. lastnik posameznih delov stavbe lahko uporabljal tudi kupec.
- 7.5. Prodajalec bo kot lastnik parcele 680 600 z ureditvijo parkirišč in dostopov zagotavljal kupcu nemoteno uporabo dovozne poti in dostopov iz služnosti v predhodnem odstavku. Pravica dostopov, kot je opredeljena v služnosti, ne vključuje pravice parkiranja na parceli 680 600.
- 7.6. Stranki sta sporazumni in soglasni, da je kupec oziroma služnostni upravičenec izključni uporabnik tovornega dvigala oziroma dvizne rampe, zato je dolžan zagotavljati njeno redno vzdrževanje in nemoteno delovanje na svoje stroške.

#### 7.7. Zemljiškoknjižno dovolilo:

Služnostni zavezanec D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Dunajska 160, 1000 Ljubljana, matična številka 1646877000, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njej lastni nepremičnini parcela 680 628 vknjiži služnostna pravica hoje in vožnje v vsebini kot izhaja iz 7. člena te pogodbe v korist vsakokratnega lastnika po tej pogodbi določenih delov nepremičnine parcela 680 600 v deležu do \*\*\* kot gospodujočega zemljišča.

#### 7.8. Pogodbeni stranki sta sporazumni in soglasni:

- da je služnostna pravica ustanovljena za nedoločen čas;
- da je ustanovljena služnostna pravica brezplačna, na kar služnostni zavezanec zase, svoje pravne naslednike lastništva služečih parcel, izrecno pristaja;
- da se služnostni upravičenec zavezuje služnost izvrševati v obsegu in v skladu z namenom, za katerega je bila ustanovljena;
- da mora biti z izvrševanjem služnostne pravice služeče zemljišče čim manj obremenjeno.

### 8. DRUGI STROŠKI

- 8.1. Vse morebitne druge dajatve ter vsi stroški te pogodbe, vključno notarskimi stroški bremenijo kupca.
- 8.2. Zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe predlaga kupec. Stroški vknjižbe bremenijo kupca.
- 8.3. Zemljiškoknjižno izvedbo izbrisa hipoteke predlaga prodajalec. Stroški vknjižbe izbrisa bremenijo prodajalca.

### 9. STROŠKI UPRAVLJANJA, OBRATOVANJA in VZDRŽEVANJA PROSTOROV

- 9.1. Od dneva primopredaje prostorov kupca bremenijo stroški upravljanja, obratovanja in vzdrževanja poslovnih prostorov vključno s stroški investicijskega vzdrževanja skupnih prostorov objekta, razen stroškov izvedbe del iz točk 1.13, 1.14 in 1.15, ki so v pripadajočem deležu že vključeni v kupnino.
- 9.2. Pri delitvi stroškov med lastnike objekta se upošteva obračun dejanskih stroškov posameznim lastnikom, v kolikor je to mogoče (npr. v primeru, da bodo v objektu izvedeni odštevalni števcji)

oziroma se ti delijo skladno z delilnikom stroškov, ki upošteva običajne korekcijske faktorje glede na namembnost posameznih prostorov oziroma površin.

## 10. PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA

- 10.1. V primeru, da se ugotovi, da je kdo posredno ali neposredno, v imenu in/ali na račun katere koli pogodbene stranke dal, ponudil ali obljubil zaposlenemu pri kateri koli pogodbeni stranki ali drugi pravni ali fizični osebi, ki je kakor koli drugače povezana s to pogodbeno stranko, kakršno koli darilo ali plačilo v denarju ali drugem dragocenem predmetu oziroma kakršno koli drugo materialno ali nematerialno ugodnost, za pridobitev tega posla oziroma sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je nasprotni stranki ali povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da sploh ni bila sklenjena.
- 10.2. Pogodbeni stranka, zoper katero se uvede postopek, se v celoti odpoveduje uveljavljanju odškodninskih zahtevkov zaradi ničnosti pogodbe, vključno z zahtevkom za plačilo izgubljenega dobička, kakor tudi vseh drugih zahtevkov, v kolikor bi se kasneje s pravnomočno sodbo pristojnega sodišča izkazalo, da koruptivno oziroma nezakonito dejanje v smislu tega člena ni bilo storjeno oziroma bi bil sodni postopek ustavljen.

## 11. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

- 11.1. Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.
- 11.2. Pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.
- 11.3. Ta pogodba je sestavljena v šestih (6) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda, en (1) izvod je namenjen za potrebe plačila davka na promet nepremičnin, en (1) pa za potrebe vpisa v zemljiško knjigo.

Številka:  
Datum:

MESTNA OBČINA MARIBOR  
Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Številka:  
Datum:

D.S.U., d.o.o.  
mag. Marjan Podgoršek  
Glavni direktor

Aleš Resnik  
Direktor

Priloge:

- Potrdilo o namenski rabi z dne 1.3.2021 (PRILOGA 1)
- Lokacija poslovnih prostorov (PRILOGA 2)
- Tloris kletne in pritlične etaže objekta (PRILOGA 3)
- Opis poslovnih prostorov – Tehnično poročilo (PRILOGA 4)

**DOMINUS**

MESTNA OBČINA MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR  
POSLOVNI PROSTORI, ŽAGREBŠKA CESTA 20, MARIBOR

**Mestna občina Maribor**  
**Ulica heroja Staneta 1**

**2000 Maribor**

Ljubljana, 20. 05. 2021

Predmet: povzetek ocene vrednosti nepremičnin

Na osnovi vašega naročila smo končali preiskave, analize in ocene tržne vrednosti nadrejene (lastninske) pravice na nepremičninah, ki predstavljajo poslovne prostore v poslovnem objektu Metalna, Zagrebška cesta 20, Maribor, za namen kupoprodaje, skladno s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, na dan 01. 05. 2021.

Ocena je izvršena v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010, s spremembo), Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), Slovenskim poslovnofinančnim standardom št. 2 (ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah, UL RS, št. 48/2018) in Stvarnopravnim zakonikom (UL RS, št. 87/2002, 91/2013 in 23/2020).

Tržna vrednost nepremičnine je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Predmet ocene je tržna vrednost dela nepremičnine poslovne stavbe Metalna na Zagrebški cesti 20 v Mariboru, ki v naravi predstavljajo poslovne prostore v kleti (arhivi, skladišča, interni hodnik, skupne neto tlorisne površine 573,03 m<sup>2</sup>) in pisarniške prostore v pritličju (dve pisarni, skupne neto tlorisne površine 69,99 m<sup>2</sup>).  
Skupna neto tlorisna površina poslovnih prostorov znaša 643,02 m<sup>2</sup> ali 15,14 % neto tlorisne površine stavbe, ki ima 4.246,00 m<sup>2</sup>.

Poslovni objekt stoji na parc. št. 600, 627 in 628, k.o. 680 Tezno.

Prostori so potrebni obnove in izvedbe prilagoditve na uporabo za arhiv knjižnice. V oceni vrednosti je predpostavljeno, da bo lastnik predal naročniku obnovljene in prilagojene prostore ter dostope v skladu z opisom del, ki je dogovorjen med strankama in je prikazan v cenilnem elaboratu.

Na osnovi navedenih dejstev in analiz, ki jih vsebuje ta elaborat, je naše mnenje, da znaša ocenjena tržna vrednost nepremičnin ob predpostavki v obnovljenem stanju, na dan 01. 05. 2021, za namen kupoprodaje:

556.400,00 €
--------------

Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, drugi ostane v arhivu ocenjevalca. Naročnik prejme tudi elektronsko verzijo poročila v pdf zapisu.

Glede nadaljnjih informacij o oceni vrednosti pa usmerjamo vašo pozornost na priloženi ocenjevalni elaborat.

S spoštovanjem,

**JANEZ KRATNAR**

Digitally signed by JANEZ  
KRATNAR  
Datum: 2021.05.20 12:57:53  
+02'00'

Janez Kratnar  
Dominus d. o. o.