

MENJALNA POGODBA,

ki jo skleneta in dogovorita:

Prva stranka:

BATAGEL & CO., trgovina, organizacijski inženiring in posredovanje, d.o.o., Postojna, Reška cesta 7, 6230 Postojna, matična številka 5323070000, davčna številka SI 16859049 ki jo zastopa direktor Marjan Batagelj

in

Druga stranka:

Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš, matična št. 5880483000, davčna številka SI74039059 ki jo zastopa župan Bogo Ropotar

kakor sledi:

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je prva stranka BATAGEL & CO d.o.o. nosilka lastninske pravice na nepremičnini z ID znakom parcela 1938 15/7 in 1938 15/9 do celote, druga stranka Občina Mengeš pa nosilka lastninske pravice na nepremičnini z ID znakom parcela 1938 16/2 do celote.

Stranki te pogodbe tudi ugotavljata, da je pri nepremičnini z ID znakom parcela 1938 15/9 pod ID pravice/zaznambe, vknjižena neodplačna služnostna pravica vožnje z motornimi vozili in hoje preko predmetne nepremičnine, in sicer v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 1938 15/10.

Nadalje stranki te pogodbe ugotavljata, da so vse nepremičnine po namenski rabi opredeljene kot stavbno zemljišče, kot to izhaja iz lokacijske informacije Občine Mengeš št. 3501-86/2024 z dne 18.7.2024.

Stranki te pogodbe tudi ugotavljata, da je parcela 1938 16/2 po svoji vsebini stavbno zemljišče, ki se v pretežni meri nahaja v območju CU (osrednje območje centralnih dejavnosti), kjer so možni gradbeni posegi, kot izhaja iz lokacijske informacije. Parceli 1938 15/7 in 1938 15/9 pa sta sicer stavbni zemljišči, vendar pa namenjeni zelenim površinam, kjer se ohranja tovrstna primarna namenska raba.

2. člen

Pogodbeni stranki skladno s to pogodbo zamenjata parceli z ID znakom parcela 1938 15/7, 1938 15/9 in 1938 16/2, in sicer tako, da z dnem podpisa te menjalne pogodbe BATAGEL & CO d.o.o. izroča parceli z ID znakom parcela 1938 15/7 in 1938 15/9 v last, v posest ter užitek pa takoj po izpolnitvi pogoja, ki izhaja iz 2. člena pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij z dne 18.7.2024 Občini Mengeš.

Občina Mengeš pa na podlagi te menjalne pogodbe nepremičnino z ID znakom parcela 1938 16/2 izroča v last z dnem podpisa te menjalne pogodbe, v posest in užitek pa takoj po izpolnitvi pogoja, ki izhaja iz 2. člena pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij z dne 18.7.2024, in sicer prvi stranki družbi BATAGEL & CO d.o.o..

3. člen

BATAGEL & CO., trgovina, organizacijski inženiring in posredovanje, d.o.o., Postojna, Reška cesta 7, 6230 Postojna, matična številka 5323070000, na podlagi te pogodbe podaja nepogojno in nepreklicno zemljiškoknjižno dovolilo, na osnovi katerega pri sebi lastnih nepremičninah z ID znakom 1938 15/7 in 1938 15/9, dovoljuje vknjižbo lastninske pravice v korist:

Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš, matična št. 5880483000, do celote.

Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš, matična št. 5880483000, na podlagi te pogodbe podaja nepogojno in nepreklicno zemljiškoknjižno dovolilo, na osnovi katerega pri sebi lastni nepremičnini z ID znakom 1938 16/2, dovoljuje vknjižbo lastninske pravice v korist:

BATAGEL & CO., trgovina, organizacijski inženiring in posredovanje, d.o.o., Postojna, Reška cesta 7, 6230 Postojna, matična številka 5323070000, do celote.

Za zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe se stranki medsebojno pooblašata.

4. člen

Stranki te pogodbe ugotavljata, da je vsaki stranki znana lega zamenjanih nepremičnin, pri čemer sporazumno ugotavljata, da meje zamenjanih parcel niso dokončne, pri čemer sta pred podpisom te pogodbe obe parceli obhodila in drug drugemu pokazala meje po uživanju tako, da iz tega naslova v primeru morebitnih sporov s tretjimi drug zoper drugega nimata nobenega zahtevka več, ter izvajata menjavo po načelu videno-prevzeto.

5. člen

Stranki te pogodbe ugotavljata, da vrednostna razmerja zamenjanih nepremičnin izhajajo iz cenitvenega poročila pooblaščenec ocenjevalke Maje Lenarčič, in sicer so nepremičnine v lasti družbe Batagel & CO d.o.o. ocenjene na vrednost 18.082,00

EUR s pripadajočim 2 % DPN-jem in vrednost nepremičnine v lasti Občine Mengeš na znesek 65.700,00 EUR s pripadajočim 22 % DDV-jem.

Poročila o vrednosti z dne avgust 2024 sta sestavni del te menjalne pogodbe.

Stranki te pogodbe ugotavljata, da se vrednostna razmerja ocenjenih nepremičnin razhajajo, pri čemer pa je dolžna družba Batagel & CO d.o.o. na podlagi pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij in sklepa občinskega sklepa, izvesti investicijo gradnje mostu in ureditve sprehajalne poti, pri čemer sta stranki te pogodbe še pred podpisom le-te, pripravili popis del in projektantsko oceno vrednosti del, ki po popisu znaša 66.458,00 EUR. V tako predvideno ceno investicije, pa so vključeni stroški izvedbe, projektanta (PZI dokumenti) in projektna dokumentacija za most.

Tako pogodbeni stranki vzpostavita medsebojna vrednostna razmerja zamenjanih nepremičnin, in sicer tako kot sledi:

- vrednost nepremičnine, ki jih menja Občina Mengeš znaša po ceni vrednost v višini 65.700,00 EUR povečano za 22 % DDV v znesku 14.454,00 EUR, skupaj torej 80.154,00 EUR;
- vrednost nepremičnin, ki jih menja družba Batagel & CO d.o.o. znaša po ceni 18.082,00 EUR povečano za 2 % (DPN) v znesku 361,64 EUR, skupaj torej 18.443,64 EUR;
- v vrednost menjavi na strani družbe Batagel & CO d.o.o. pa se v vrednostno razmerje zamenjanih nepremičnin všteta tudi vrednost investicijskih del v višini 66.458,00 EUR, in sicer do višine vrednosti zamenjanih nepremičnin, to je v znesku 61.710,36 EUR;
- v presežku 4.774,47 EUR pa bo družba Batagel & CO d.o.o. na podlagi pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij ta sredstva prenesla neodplačno na Občino Mengeš.

Spričo dejstva odložene obveznosti izvedbe investicijskih del pa se pogodbeni stranki dogovorita, da je v zavarovanje izvedbe investicijskih del, kot jo vsebuje dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij in ta menjalna pogodba, dolžna družba Batagel & CO d.o.o. v roku 10-ih dni od dne podpisa te pogodbe dalje Občini Mengeš izročiti nepreklicno in nepogojno bančno garancijo plačljivo na prvi poziv brez ugovorov v višini vrednosti investicije, to je v znesku 66.458,00 EUR z rokom veljavnosti 12 mesecev od dne izstavitve bančne garancije. Rok izročitve bančne garancije je bistvena sestavina tega pogodbenega razmerja in se šteje pogodba za razveljavljeno, v kolikor družba Batagel & CO v roku kot se je dogovorila, bančne garancije Občini Mengeš, ne izroči.

6. člen

Stranki te pogodbe tudi ugotavljata, da predstavlja menjalna pogodba, ki jo sklepata zaključek vseh pogodbenih razmerij, ki sta jih stranki ustanovili s pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij z dne 18.7.2024 in pogodbo o ustanovitvi služnosti z dne 18.7.2024.

Ker pa iz pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij, izhajajo še medsebojne obveznosti med družbo BATAGEL & CO d.o.o. in Občino Mengeš, se pogodbeni stranki dogovorita, da je dolžna družba BATAGEL & CO d.o.o. izpolniti vse pogodbene obveznosti iz sklenjenega dogovora.

V primeru neizpolnitve obveznosti se pogodbeni stranki iz tega naslova v izogib sodnim postopkom dogovorita za pripravo listin, ki bodo omogočale zemljiškoknjižno vzpostavitev stanja, ki je bilo vpisano pred sklenitvijo te menjalne pogodbe in njenemu vpisu v zemljiško knjigo.

7. člen

Od dne prevzema predmetnih zamenjanih nepremičnin v last in posest, se zavežeta pogodbeni stranki nositi stroške odpadajoče na javna bremena na pridobljenih zemljiščih.

8. člen

Stroške notarske overitve ter zemljiškoknjižne izvedbe nosi družba BATAGEL & CO d.o.o., davčne obveznosti pa nosi vsaka stranka svoje.

9. člen

Pogodba pridobi svojo formalno veljavnost, ko jo v obliki kot je zapisana in podpisana, potrdi Občinski svet Občine Mengeš.

10. člen

Pogodba je zapisana v šestih enakih izvodih.

Domžale, dne 16.9.2024

Prva stranka:




Druga stranka:


