

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS), Uradni list RS, št. 86/2010 in 75/2012, 256. in 257. členom Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Uradni list RS, št. 87/2002 in 18/2007 - Skl.US: U-I-70/04-18, 73. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP), Uradni list RS, št. 127/2006 in na podlagi izvedenega postopka - Javni razpis za podelitev koncesije storitev za izvedbo projekta Večnamenska športna dvorana ob OŠ Gornja Radgona, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. _____ z dne _____

sklepata

1. Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona, ki jo zastopa župan **Anton Kampuš** (v nadaljevanju: lastnik)

- ID za DDV: SI.....
- matična številka:
- transakcijski račun: pri Banki Slovenije

in

_____ (v nadaljevanju upravičenec)

- ID za DDV:
- matična številka:
- transakcijski račun: pri

Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da se stavbna pravica po tej pogodbi ustanovi pod pogoji iz ponudbe ponudnika _____, ki je bila oddana na javni razpis iz zgoraj navedenih uvodnih določil;
- v primeru neskladja med določbami razpisne dokumentacije, ponudbe in določbami te pogodbe veljajo po vrstnem redu določbe te pogodbe, razpisne dokumentacije in ponudbe.

1. člen

Pogodbeni stranki se s to pogodbo dogovorita:

- da je predmet pogodbe ustanovitev stavbne pravice za koncesijo storitev za gradnjo objekta iz projekta Večnamenska športna dvorana ob OŠ Gornja Radgona (v nadaljevanju projekt), na nepremičninah parc. št. _____, k.o. _____, v korist upravičenca;
- da bo gradnja objekta na zemljišču, na katerem se ustanovi ta stavbna pravica potekala v skladu s ponudbo upravičenca št. _____, z dne _____ in ki je priloga ter sestavni del te pogodbe;
- da upravičenec za gradnjo objekta v okviru projekta zagotavlja lastna sredstva financiranja v višini _____ eur;
- da je površina zemljišča, na katerem se bo stavbna pravica dejansko izvrševala _____ m²;
- grafični prikaz zemljišča, ki je predmet ustanovitve stavbne pravice je priloga in sestavni del k tej pogodbi;
- da je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine iz prve alineje tega člena Občina Gornja Radgona, vpisan v zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v _____, vložek št. _____, k.o. _____;
- da se bo gradnja objekta izvedla skladno s projektno nalogo lastnika, ki je priloga in sestavni del te pogodbe ter PGD, PZI in PID dokumentacijo, ki jo na lastne stroške zagotovi upravičenec.

2. člen

Stavbna pravica, ki je predmet te pogodbe se nanaša na pravico upravičenca, da ima v lasti zgradbo nad nepremičnino – zemljiščem v lasti lastnika.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se stavbna pravica na nepremičninah izteče po poteku Koncesijske pogodbe št. 01/2013-VŠDGR, to je dne _____.

Upravičenec pridobi pravico vpisa stavbne pravice v zemljiško knjigo na zemljišču, parc. št. _____, k.o. _____ (v obsegu kot izhaja iz grafičnega prikaza zemljišča, ki je predmet ustanovitve stavbne pravice), s to pogodbo, za čas od dneva podpisa te pogodbe do izteka trajanja stavbne pravice, določene v drugem odstavku tega člena.

Upravičenec se izrecno strinja, da bo omogočil izbris ustanovljene stavbne pravice na delu objekta, ki bo morebiti financiran s strani državnega proračuna in/ali Občine Gornja Radgona in/ali drugih virov. V ta namen bo lastnik izvedel ustrezno parcelacijo.

Upravičenec pridobi stavbno pravico, ki je predmet te pogodbe odplačno v vrednosti _____ €. Nadomestilo za stavbno pravico plača upravičenec lastniku v roku 10 dni od podpisa te pogodbe.

3. člen

Upravičenec lahko za pridobivanje dovoljenj in soglasij uporabi le projektno dokumentacijo, izdelano na osnovi lastnikove projektne naloge.

4. člen

Če upravičenec lastniku ne plača nadomestila za stavbno pravico v 10 dneh od dneva, ko je pogodba podpisana, lahko lastnik sklene, da upravičenec ne želi sodelovati pri izvedbi projekta in zato unovči garancijo za resnost ponudbe, ki jo je upravičenec kot ponudnik predložil v postopku Javnega razpisa za podelitev koncesije storitev za izvedbo projekta Večnamenska športna dvorana ob OŠ Gornja Radgona, ta pogodba pa preneha veljati.

5. člen

Stavbna pravica se lahko prenese le s soglasjem lastnika. Prenos stavbne pravice brez soglasja lastnika nima pravnega učinka nasproti lastniku, upravičenec pa je lastniku odgovoren za škodo, ki bi mu nastala, če izvede prenos brez soglasja lastnika.

Upravičenec se izrecno strinja, da je v primeru, da prenese stavbno pravico brez soglasja lastnika, dolžan lastniku plačati pogodbeno kazen v višini 100.000 EUR za vsak mesec, ko je zgradba v lasti tretje osebe brez soglasja lastnika zemljišča.

Upravičenec (ki je hkrati tudi koncesionar) lahko zastavi objekt banki financerki za gradnjo objekta.

6. člen

Lastnik nepremičnine, Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona, matična številka: _____, s to pogodbo izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri parc. št. _____, katastrska občina _____, v skladu z 2. alinejo 1. člena te pogodbe vknjiži stavbna pravica, ki obsega gradnjo objekta v obsegu kot izhaja iz grafičnega prikaza zemljišča, ki je tudi sestavni del pogodbe o ustanovitvi stavbnega pravice

v korist imetnika stavbne pravice

_____ (naziv)
_____ (naslov)
matična številka _____

za obdobje, ki se izteče po poteku Koncesijske pogodbe št. 01/2013-VŠDGR, to je dne _____.

7. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo imetnik stavbne pravice ob prenehanju slednje lastniku predal nepremičnine v skladu s Koncesijsko pogodbo št. 01/2013-VŠDGR. Ne glede na zakon, ki ureja stvarnopravna razmerja, je trajanje stavbne pravice omejeno s prenehanjem Koncesijske pogodbe št. 01/2013-VŠDGR kot razveznim pogojem, pri čemer se ne uporabljajo pravila zakona, ki ureja stvarnopravna razmerja o posledicah prenehanja stavbne pravice, zato upravičencu po preteku dobe za katero je ustanovljena stavbna pravica, ne pripada nobeno nadomestilo.

8. člen

Upravičenec prevzame nepremičnino, v stanju v kakršnem je, v roku deset (10) dni po sklenitvi te pogodbe.

O stanju nepremičnine se ob prevzemu sestavi zapisnik.

Upravičenec se zavezuje pri izvedbi del upoštevati in delovati skladno s standardi in predpisi gradbene stroke.

Upravičenec vsa vlaganja v objekt opravi sam, vključno s pridobitvijo vse potrebne morebitne ostale dokumentacije.

Upravičenec je v zvezi z investicijskimi vlaganji dolžan izročiti lastniku nepremičnine dokumente, iz katerih bo razvidna vrsta del in višina vlaganj v nepremičnino.

9. člen

Upravičenec je dolžan od dneva podpisa te pogodbe dalje plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na nepremičnino, na kateri je pridobil stavbno pravico.

Upravičenec je dolžan zemljišče in zgradbo uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in s tem v zvezi nosi vse stroške tekočega vzdrževanja, energije in druge stroške v skladu s Koncesijsko pogodbo št. 01/2013-VŠDGR.

Upravičenec od dneva podpisa te pogodbe odgovarja za vso škodo, ki bi nastala lastniku in/ali tretjim osebam na zemljišču ali zgradbi, ki je predmet te pogodbe oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišča oziroma zgradbe.

Upravičenec prevzema odgovornost za zavarovanje nepremičnine, ki je predmet stavbne pravice.

10. člen

Stavbna pravica preneha s potekom časa za katerega je bila ustanovljena.

Po prenehanju stavbne pravice bo upravičenec izročil lastniku nepremičnino in zgradbo najpozneje v roku tri (3) dni v brezhibnem stanju. Upravičenec mora pred predajo objekta vse prostore v zgradbi ter fasado očistiti in prepleskati, zbrusiti in polakirati parket v objektu v nasprotnem primeru le-to opravi lastnik na račun upravičenca. Pred predajo objekta opravita upravičenec in lastnik zapisniški kvalitativni pregled.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se po prenehanju stavbne pravice zgrajen objekt šteje za sestavino nepremičnin iz 1. člena te pogodbe, in ga lastnik pridobi v izključno last in uporabo, in sicer v stanju, da bo objekt ob upoštevanju redne obrabe v celoti funkcionalen in primeren za nadaljnje obratovanje. Stanje predmeta stavbne pravice mora biti primerljivo s takšnim, kakršno se na splošno pričakuje pri primerljivih kvalitetno grajenih objektih, primerljivi amortizacijski dobi in pri rednem tekočem vzdrževanju, ki je v celoti na strani imetnika stavbne pravice.

Lastnik je upravičen po izteku obdobja, za katerega je ustanovljena stavbna pravica, zahtevati izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige.

11. člen

Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi sporazuma med pogodbenima strankama, s katerim se lastnik nepremičnine in upravičenec sporazumeta o prenehanju ali na podlagi predčasnega prenehanja v skladu s Koncesijsko pogodbo št. 01/2013-VŠDGR.

V primeru, da se lastnik in imetnik stavbne pravice sporazumeta o predčasnem prenehanju stavbne pravice, mora imetnik stavbne pravice lastniku izdati overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige.

Lastnik zahteva prenehanje stavbne pravice ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju stavbne pravice tudi v primerih prenehanja koncesijskega razmerja kot to določa Koncesijska pogodba št. 01/2013-VŠDGR. Prenehanje koncesijskega razmerja iz Koncesijske pogodbe št. 01/2013-VŠDGR predstavlja razvezni pogoj za to pogodbo.

Upravičenec se obveže v primeru prenehanja stavbne pravice lastniku izročiti vso projektno dokumentacijo, dovoljenja in soglasja, ki so bila v fazi izgradnje objekta izdana na ime upravičenca in nanj prenesti vsa upravičenja iz teh dovoljenj in soglasij.

12. člen

Upravičenec izrecno soglaša in dovoljuje lastniku, če v primerih iz te pogodbe nepremičnine in pripadajoče zgradbe ne vrne sam, da lastnik sam prevzame nepremičnine v posest tako, da vstopi v objekt in zamenja ključavnice na vhodnih vratih. Upravičenec izrecno soglaša, da lastnik opravi komisijski pregled objekta.

V primeru, da lastnik ali od njega pooblaščen oseba v skladu s to pogodbo upravičencu odvzame posest nad zgradbo in nepremičnino, se upravičenec izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izjavlja, da tak prevzem nepremičnin v posest ne pomeni nezakonitega ravnanja lastnika.

13. člen

Upravičenec in lastnik se obvezujeta, da bosta varovala dokumente in podatke, ki so določeni kot poslovna tajnost oziroma skrivnost.

Upravičenec in lastnik se obvezujeta, da bosta varovala zaupnost poslovno občutljivih dokumentov in podatkov, ki lahko povzročijo gospodarsko škodo upravičencu ali lastniku, tudi če ti niso določeni kot poslovna tajnost oziroma skrivnost.

14. člen

Vse davke in druge dajatve ter stroške v zvezi s to pogodbo nosi upravičenec.

15. člen

Pogodbeni stranki izrecno soglašata s protikorupcijsko klavzulo kot sledi:

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 pogodbenih 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.

16. člen

Pogodbeni stranki vsa nesoglasja rešujeta sporazumno. Morebitne spore med pogodbenima strankama rešuje stvarno pristojno sodišče v _____.

17. člen

Pogodba je sklenjena v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod, po en izvod pa je namenjen za potrebe davčnega postopka in vpis v zemljiško knjigo.

Pogodba je sestavljena po volji in želji pogodbenih strank. Vsaka pogodbeni stranka pogodbo prebere in v znak priznanja vsebine lastnoročno podpiše.

Pogodba je lahko sklenjena v obliki notarskega zapisa, kar pa ni pogoj za njeno veljavnost.

Pogodbeni stranki izrecno soglašata, da morebitni notarski zapis nadomešča izvensodno poravnavo in predstavlja izvršilni naslov za izvedbo ukrepov iz te pogodbe.

18. člen

Pogodba začne veljati s podpisom obeh pogodbenih strank.

S podpisom te pogodbe se šteje, da je upravičenec seznanjen z vsemi pogoji za pridobitev stavbne pravice, ki je predmet te pogodbe, kot tudi, da je seznanjen z vsemi obveznostmi, ki iz nje izhajajo.

Vse morebitne spremembe in dopolnitev te pogodbe lastnik in upravičenec dogovorita in uredita z aneksom k tej pogodbi.

Kraj in datum:

Kraj in datum:

LASTNIK:

Občina Gornja Radgona
Župan
Anton Kampuš

UPRAVIČENEC:

