

Na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO), Uradni list RS, št. 14/2007, 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 gradenj za izvedbo projekta »Mestna večnamenska dvorana Portoval v Novem mestu«, ki je bil objavljen na Uradnem listu RS, št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_

sklepata

**1. Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto**, ki jo zastopa župan Alojzij Muhič, (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 podelitvi stavbne pravice

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da se stavbna pravica po tej pogodbi podeljuje 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 to pogodbo dogovorita:

- da je predmet pogodbe podelitev stavbne pravice za koncesijo storitev za gradnjo objekta iz projekta »Mestna večnamenska dvorana Portoval v Novem mestu« (v nadaljevanju projekt), na nepremičninah parc. št. \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_, v korist upravičenca;
- bo gradnja na zemljišču, za katerega se podeljuje ta stavbna pravica potekala v skladu s ponudbo upravičenca št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_ in ki je priloga ter sestavni del te pogodbe;
- da upravičenec za graditev objekta v okviru projekta zagotavlja lastna sredstva financiranja v višini \_\_\_\_\_ eur;
- da je površina zemljišča na katerem se bo stavbna pravica dejansko izvrševala \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;
- grafični prikaz zemljišča, ki je predmet podelitve stavbne pravice je priloga in sestavni del k tej pogodbi;
- da je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine iz prve alineje tega člena Mestna občina Novo mesto, vpisan v zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v \_\_\_\_\_, vložek št. \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_;
- da se bo gradnja izvedla skladno z izdelano projektno dokumentacijo (faza PGD) lastnika zemljišča, ki je priloga in sestavni del te pogodbe.

## 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 v deležu vloženih sredstev.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se stavbna pravica na nepremičninah izteče po poteku Koncesijske pogodbe št. 01/2012-VDMONM, 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 podelitve 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 podeljene stavbne pravice na delu objekta, ki bo financiran s strani Ministrstva za šolstvo in šport in Mestne občine Novo mesto. V ta namen bo lastnik izvedel ustrezno parcelacijo.

Upravičenec pridobi stavbno pravico, ki je predmet te pogodbe odplačno v vrednosti \_\_\_\_\_ eur. 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 lastnikovo projektno dokumentacijo.

## 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 gradenj za izvedbo projekta »Mestna večnamenska dvorana Portoval v Novem mestu«.

.

## 5. člen

Stavbna pravica in delež lastništva na zgradbi se lahko prenese le s soglasjem lastnika. Prenos stavbne pravice ali/in deleža lastništva na zgradbi 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.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da je upravičenec dolžan, v primeru, da prenese stavbno pravico in/ali deleža lastninske pravice na zgradbi brez soglasja lastnika, lastniku plačati pogodbeno kazen v višini 900.000 EUR za vsak mesec, ko je zgradba v lasti tretje osebe brez soglasja lastnika zemljišča.

## 6. člen

Lastnik s to pogodbo dovoljuje, da se v breme zemljišča, parcelna št. \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_, vpiše stavbna pravica za dobo \_\_\_\_\_ let, z izrecnim dovoljenjem, da se ta pravica vknjiži v korist upravičenca \_\_\_\_\_, v zemljiško knjigo.

## 7. člen

Pogodbene stranke se dogovorijo, da bo imetnik stavbne pravice ob prenehanju slednje lastniku predal nepremičnine v skladu s Koncesijsko pogodbo št. 01/2010-VDMONM. Ne glede na zakon, ki ureja stvarnopravna razmerja, je trajanje stavbne pravice omejeno s prenehanjem Koncesijske pogodbe št. 01/2012-VDMONM kot razveznim pogojem, pri čemer se ne uporabljajo pravila zakona, ki ureja stvarnopravna razmerja o posledicah prenehanja stavbne pravice.

## 8. člen

Upravičenec prevzame nepremičnino v stanju v kakršnem je v roku pet (5) dni po sklenitvi te pogodbe. O stanju nepremičnine se ob prevzemu sestavi zapisnik.

Upravičenec se zavezuje na nepremičnini in zgradbi pri izvedbi del z lastnimi sredstvi 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 jo vzdržuje v uporabnem stanju in s tem v zvezi nosi vse stroške tekočega vzdrževanja, energije in druge stroške v skladu s Koncesijsko pogodbo št. 01/2010-VDMONM.

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. Zavarovanje je sklenjeno v korist lastnika.

## 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 vse prostore v zgradbi ob izročitvi pobeliti in očistiti, zbrusiti in polakirati celotno površino parketa v objektu, v nasprotnem primeru le-to opravi lastnik na račun upravičenca.

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. 01/2010-VDMONM.

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 lahko 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. 01/2012-VDMONM.

Upravičenec se obveže v primeru prenehanja stavbne pravice lastniku izročiti vso morebitno projektno dokumentacijo, dovoljenja in soglasja, ki so bila v fazi izgradnje 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 komisijjski popis opreme objekta in infrastrukture.

V primeru, da lastnik ali od njega pooblaščen oseb 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

Zgradba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, se ne sme zastaviti na noben način.

V kolikor upravičenec zastavi zgradbo brez soglasja lastnika zemljišča, je upravičenec lastniku odgovoren za škodo, ki bi mu s tem nastala in plača lastniku pogodbeno kazen v višini 500.000 € za vsak mesec, ko je bila nepremičnina neupravičeno zastavljena.

#### 14. 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.

#### 15. člen

Upravičenec zagotavlja, da nobena od pooblaščenih oseb upravičenca niti nobeden od njenih svetovalcev v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni sprejel nobenega plačila ali druge ugodnosti od lastnika oziroma osebe, ki je pri njem zaposlena, niti takšno plačilo ali ugodnost nobenemu ni bila obljubljena.

Lastnik zagotavlja, da nobena od pooblaščenih oseb lastnika ali njenih svetovalcev v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni sprejela nobenega plačila ali druge ugodnosti od upravičenca oziroma osebe, ki je pri njem zaposlena, niti takšno plačilo ali ugodnost nobenemu ni bila obljubljena.

V primeru kršitve določb prejšnjih točk se ta pogodba razdre.

#### 16. člen

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

#### 17. člen

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

#### 18. 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.

19. 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.

Novo mesto, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

LASTNIK:

UPRAVIČENEC:

**Mestna občina Novo mesto**  
**Župan**  
**Alojzij Muhič**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_