



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Št. dok.: 711-0110/2024 - 6
Podpisnik: GREGOR MACEDONI
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 0002EB0A2D0000000057246B88 Valjavnost: 07.01.2025
Datum in ura: 05.10.2024 18:45 Dokument je elektronsko podpisan.

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
evrocanje@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 711-110/2024-6

Datum: 04.10.2024

Na podlagi določb 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, T. 11/18, 79/18) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) Mestna občina Novo mesto za leto 2024 objavlja poziv za

JAVNO ZBIRANJE POBNUDB

za podelitev stavbne pravice na nepremičninah v lasti Mestne občine Novo mesto

1. Organizator javnega zbiranja ponudb, naslov in sedež:

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, Novo mesto, tel. št. 0 39 39 281, e – pošta: mestna.obcina@novomesto.si

2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb:

- podelitev stavbne pravice na nepremičninah

Stavbna pravica se podeli za dobo 30 let, z možnostjo podaljšanja.

Nepremičnine, na katerih se podeljuje stavbna pravica, so:

- katastrska občina 1447 Gorenja Straža parcela 2102/11, v izmeri 122 m²,
- katastrska občina 1447 Gorenja Straža parcela 2102/13, v izmeri 232 m²,
- katastrska občina 1447 Gorenja Straža parcela 2102/12, v izmeri 232 m²,
- katastrska občina 1447 Gorenja Straža parcela 2102/15, v izmeri 166 m²,
- katastrska občina 1447 Gorenja Straža parcela 2102/16 (del), v izmeri 195 m²
- katastrska občina 1447 Gorenja Straža parcela 2102/14, v izmeri 166 m²;
- katastrska občina 1447 Gorenja Straža parcela 2102/19 (del) v izmeri 586 m²;
- katastrska občina 1447 Gorenja Straža parcela 2102/1 (del) v izmeri 6.641 m²;

vse skupaj v izmeri 8.340,00 m².

Stavbna pravice se podeli za vse zgoraj navedene nepremičnine skupaj.

Ocenjena površina predstavlja zemljišča na območju UE-3 Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Na območju velja sprejeti Občinski podrobni prostorski načrt OPPN: NČV_02_OPPN Športno-rekreacijski park Češča vas. Območje je razdeljeno na 12 ureditvenih enot in podenot. Območje UE-3 je, kot izhaja iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Športno-rekreacijski park Češča vas, namenjeno kampu.

Nepremičnine predstavljajo prazna zemljišča. Gradnja še ni pričeta.

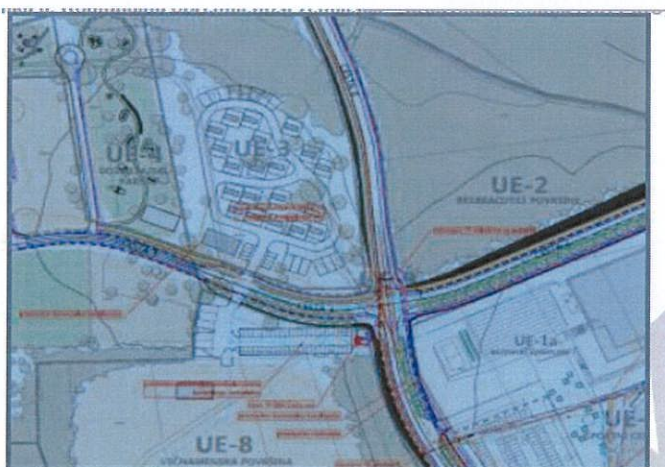


Osnovna infrastruktura se nahaja v bližini. Ob zemljišču je predvidena gradnja nove komunalne javne infrastrukture in delna prestavitve obstoječe.

Komunalna opremljenost zemljišč – obstoječe stanje



Komunalna opremljenost zemljišč – predvideno stanje



Nepremičnine so po namenski rabi opredeljene kot športni centri (BC).

Dostop do nepremičnin poteka preko zemljišč z ID parcela 1447 2102/19 v lasti Mestne občine Novo mesto in preko ceste z ID parcela 1447 2221 v korist javnega dobra.

Po vpogledu v elektronsko zemljiško knjigo ugotavljamo, da je na vseh nepremičninah vpisana odkupna pravica z ID omejitve 19353450. Predmetna pravica je vknjižena v korist v korist Republike Slovenije, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana. Odkupna pravica je vknjižena na

podlagi pogodbe o brezplačnem prenosu državnega premoženja št. C2130-17Z213011 z dne 26. 12. 2017. Poleg vknjižene odkupne pravice z ID omejitve 19353450, v korist Republike Slovenije, je na nepremičnini k.o. 1447 Gorenja Straža parcela 2102/1 (ID 986968) vknjižena tudi neprava stvarna služnost z ID omejitve 22098271. Predmetna služnost je vknjižena v korist podjetja Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana. Služnost je vknjižena na podlagi Pogodbe o priznanju služnosti v javno korist št. 2021-49037 z dne 8. 9. 2021, za potrebe nemotenega dostopa, uporabe, obratovanja, nadzora, vzdrževanja in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta TP Veledrom 1996.

Na nepremičninah bo imetnik stavbne pravice pridobil pravico vpisati stavbno pravico v zemljiško knjigo skladno s pogoji tega javnega zbiranja ponudb.

- opis projekta:

Mestna občina Novo mesto bo z namenom razvoja turistične dejavnosti podelila stavbno pravico na zemljiščih, ki so zgoraj navedena, kjer si bo izbrani ponudnik po tem razpisu moral pridobiti gradbeno dovoljenje ter uporabno dovoljenje. Izbrani ponudnik mora s svojim projektom skladno z danimi izhodišči ter nadalje potrjenim OPPN Športno – rekreacijski park Češča vas dati okolju novo identiteto, priložnost za nadaljnji turistični razvoj samega kraja ter sodelovanje z lokalnim prebivalstvom in ponudniki in trženju lokalnih produktov.



- vrsta pravnega posla:

Vrsta pravnega posla, ki je predmet zbiranja ponudb, je pogodba o ustanovitvi stavbne pravice. Mestna občina Novo mesto podeljuje stavbno pravico skladno s predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem in ne izkazuje interesa ter finančne obveznosti vključenosti v projekt potencialnega investitorja.

Izbrani imetnik stavbne pravice bo lastniku poravnal nadomestilo za stavbno pravico periodično in sicer **letno**. Ocena stavbne pravice za obdobje 30 let znaša **84.081,32 EUR brez DDV**.

Zgoraj navedena ocenjena vrednost 84.081,32 EUR se šteje kot izhodiščna vrednost pri podaji ponudbe za podelitev stavbne pravice.

Ob upoštevanju drugega odstavka 74. člena ZSPDSLS-1, bo imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnin, za izročitev zemljiškoknjižnega dovolila za vpis stavbne pravice, dolžan plačati prvi obrok nadomestila za stavbno pravico, ki znaša 20 % celotnega nadomestila, preostanek pa po letnih anuitetah.

Upoštevajoč izhodiščno vrednost, bo imetnik stavbne pravice nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice izplačeval na naslednji način:

- prvi obrok 16.816,26 EUR brez DDV, ki ga imetnik plača v 30. dneh od izdaje računa. Račun bo izdan v treh dneh ob obojestransko podpisane pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.
- preostanek znaša 67.265,06 EUR brez DDV, ki ga bo izplačeval po letnih anuitetah v višini 2.802,71 EUR.

oziroma upoštevajoč vrednosti, ki jih bo opredelil v svoji ponudbi, upoštevajoč izhodišča v tretjem oziroma četrtem odstavku.

Zgoraj navedene vrednosti so brez DDV.

Davek plača imetnik stavbne pravice. DDV plača imetnik stavbne pravice in se obračuna na računu.

Nadomestilo za stavbno pravico je določeno s cenitvijo – elaboratom ocenjevanja vrednosti nepremičnih pravic stavbna pravica, ki ga je izdelal ocenjevalec Niko Rostohar, sodni izvedenec gradbene stroke in sodni cenilec gradbene stroke - pod področje nepremičnine, izvedenec gradbene stroke licenca SICGRAS št. GR 151 ter ocenjevalec nepremičnin, št. 75-24. Elaborat je bil izdelan v mesecu oktobru 2024

- **izhodiščna vrednost letnega nadomestila za stavbno pravico:**

Izhodiščna vrednost letnega nadomestila za kompleks stavbnih zemljišč, ki so predmet tega razpisa znaša **2.802,71 EUR brez DDV**. Izhodiščna vrednost ne vključuje DDV-ja, ki se ponudniku obračuna po stopnji 22 % in znaša **616,60 EUR**.

- **zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo**

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo bo Mestna občina Novo mesto izročila imetniku stavbne pravice po prejemu **20 % celotnega nadomestila** za stavbno pravico, ki pri izhodiščni vrednosti znaša **16.816,26 EUR brez DDV** in predstavlja znesek za šestletno nadomestilo. DDV, ki pri izhodiščni vrednosti znaša 3.699,578 EUR, plača imetnik stavbne pravice in se obračuna na računu. Nadomestilo se poravnava v roku 30 dni od izdaje računa. Račun se izda v treh dneh od obojestransko podpisane pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

3. Varščina:

Interesenti, ki želijo sodelovati na javnem razpisu, morajo vplačati varščino v višini 2.000,00 EUR. Varščina se nakaže na podračun prodajalca pri EZR Mestne občine Novo mesto pri UJP št: 011000100008585, z ustrezno navedbo: plačilo varščine za podelitev stavbne pravice 711-110/2024. Vplačana varščina se izbranemu ponudniku všteje v nadomestilo za stavbno pravico, neuspehim ponudnikom pa bo varščina vrnjena brez obresti v roku 30 dni od dneva

izbire najugodnejšega ponudnika in sicer v vplačanem znesku. V kolikor interesent ponudbi ne bo priložil potrdila o vplačani varščini, se ponudbo ponudnika izloči iz nadaljnje obravnave.

V primeru, da ponudnik, ki je uspel na razpisu, ne sklene pogodbe, odstopi od pogodbe ali ne plača devetletnega nadomestila, Mestna občina Novo mesto obdrži plačano varščino.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najkasneje v roku 15 dni po opravljeni izbiri. Če ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, lahko občina podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik niti v tem podaljšanju ne podpiše pogodbe, Mestna občina Novo mesto zadrži njegovo varščino.

4. Način in rok za plačilo nadomestila:

Rok za plačilo 20 % celotnega nadomestila za stavbno pravico je 30 dni od izdaje računa na podračun Mestne občine Novo mesto pri EZR Mestne občine Novo mesto pri UJP št: 011000100008585. Račun bo izdan v treh dneh od obojestransko podpisane pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

Rok plačila 20 % celotnega nadomestila za stavbno pravico oziroma plačila nadomestil je bistvena sestavina pravnega posla (v roku 30 dni od izdaje računa).

5. Predložitev ponudbe in odpiranje:

Ponudniki morajo pravočasno oddati pisne ponudbe NA PRIPRAVLJENEM OBRAZCU-PONUDBA ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH v zaprti ovojnici najkasneje do ponedeljka 28.10.2024 do 8:00 ure, na naslov Mestna občina Novo mesto. Na ovojnici mora biti naveden naziv oziroma ime ponudnika z oznako: »NE ODPIRAJ - ponudba za podelitev stavbne pravice v Češči vasi«.

Ponudba, ki bo prispela po razpisnem roku se bo štela kot nepravočasna ponudba in bo izločena iz postopka ter zaprta vrnjena pošiljatelju.

Ponudnik, ki bo oddal nepopolno ponudbo, bo pozvan k dopolnitvi, če bo ponudba vsebovala bistvene elemente in bo pomanjkljiva dokumentacija. Rok za dopolnitev take ponudbe je pet dni od prejemu poziva za dopolnitev.

Odpiranje ponudb bo potekalo javno v ponedeljek 4.11.2024 ob 8:00 v prostorih Mestne občine Novo mesto. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s osebnim dokumentom in pisnim pooblastilom ponudnika.

V primeru, da bo prispelo več najugodnejših ponudb, bo pristojna Komisija ponudnike, ki so ponudili enako visoko višino nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, v roku 3 delovnih dni, pozvala k dopolnitvi ponudbe in z njimi opravila pogajanja.

Ponudniki bodo o izbiri obveščeni v roku 30 dni po preteku roka za javno zbiranje ponudb.

6. Vezanost ponudnikov na dano ponudbo:

Ponudba mora biti v veljavi najmanj 60 dni od odpiranja ponudb oziroma 60 dni od prejema dopolnjenih ponudb.

7. Sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje:

- ime in priimek (fizične osebe-s.p.) oziroma firmo ponudnika, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež ponudnika,
- navedbo nepremičnin,
- ponujeno letno nadomestilo, ki ne more biti nižje od izklicne vrednosti nadomestila,
- dokazilo o vplačani varščini, s priloženo celotno številko računa za primer vračila varščine,
- fotokopijo potrdila o državljanstvu,
- fotokopijo osebnega dokumenta (fizične osebe),
- fotokopijo davčne številke (fizične osebe),
- priglasitveni list (samostojni podjetnik posameznik) oziroma sklep o vpisu v sodni register, pri čemer izpis iz sodnega registra ne sme biti starejši od 3 mesecev (pravne osebe),
- pooblastilo overjeno pri notarju, v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju,
- izjava o sprejemanju pogojev javne ponudbe,
- izjava o veljavnosti ponudbe najmanj 60 dni od odpiranja ponudb oziroma od 60 dni od prejema dopolnjenih ponudb,
- predstavitev ponudnika,
- zasnova investicijskega projekta.

Predstavitev ponudnika in zasnovo investicijskega programa pripravi ponudnik sam.

Predstavitev ponudnika mora vsebovati tudi:

- finančne sposobnosti ponudnika. Predstavitev mora vsebovati vsaj bon obrazec, iz katerega je razvidna bonitetna ocena, potrdila bank o neblokad TRR (za vse odprte TRR), potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 30 dni;
- terminski plan izvedbe;
- morebitne dosedanje izkušnje na podobnih projektih oziroma delovanje v turizmu;
- zasnovo programa investicije.

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse zgoraj navedene sestavine.

8. Merilo za izbor:

Stavbna pravica bo podeljena ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo izbran za najugodnejšega ponudnika.

Edino merilo za izbor je **ekonomsko najugodnejša ponudba**:

- **letno nadomestilo za stavbno pravico: najvišja cena 70 %**
- **zasnova investicijskega projekta: 30 %**.

Pri ocenjevanju se bodo upoštevala naslednja merila najvišja cena 70 točk in zasnova investicijskega projekta 30 točk.

Formula za izračun najugodnejšega ponudnika:

1. ponujena cena/najvišja cena x 70 točk;
2. zasnova investicijskega projekta: 30 točk. Pri tej točki se ocenjuje predložen projekt investitorja po naslednjih kriterijih:

- terminski plan izvedbe (projektiranje, gradnja, pričetek obratovanja) - največ možnih 20 točk,
- zasnova programa investicije - največ možnih 10 točk.

Najvišje možno število točk po obeh kriterijih je 100. Izbran bo ponudnik, ki bo skupno zbral največ točk.

V primeru, da po zgoraj navedenih vnaprej postavljenih merilih ni mogoče izbrati najugodnejšega ponudnika, si občina pridržuje pravico za izvedbo pogajanj skladno s predhodno določenim načinom.

9. Prepoved sodelovanja:

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec, člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se šteje:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov,
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

10. Nepremičnine so na razpolago načelu po načelu »videno kupljeno«

Vsak sodelujoči na javnem razpisu potrjuje, da mu je v celoti znano pravno in dejansko stanje nepremičnin. Nepremičnine so na razpolago po načelu »videno kupljeno«.

11. Omejitve v zvezi s postopkom podelitve stavbne pravice:

Mestna občina Novo mesto si pridržuje pravico, da z nobenim prijavljenim ponudnikom ne sklene pogodbe oziroma, da začeti postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi, ne da bi za to navedla razloge, pri čemer se ponudnikom skladno za zakonodajo povrnejo stroški za morebitno vplačano varščino.

12. Pogoji podelitve stavbne pravice:

- Na razpis se lahko prijavijo domače fizične osebe-s.p. in pravne osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnine.
- Ponudnik mora v roku enega leta od sklenitev pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice pridobiti *pravnomočno gradbeno dovoljenje*.
- Ponudnik mora v roku treh let od sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice pridobiti *uporabno dovoljenje in pričeti z obratovanjem dejavnosti*.
- Ponudnik predloži zasnovo njegovega investicijskega projekta.
- Ponudniki morajo v ponudbi navesti identifikacijske podatke za fizične osebe - s.p., ime, priimek, naslov, EMŠO in davčno številko, pravne osebe - firmo, sedež, matično številko in davčno številko.
- Ponudniki morajo predložiti potrdila o plačanih davkih in prispevkih, ki niso starejša od 30 dni
- K ponudbi se predloži potrdilo o vplačani varščini, izjava o sprejemanju vseh pogojev ponudbe.
- Ponudnik je vezan na dano ponudbo do 60 dni od odpiranja ponudb oziroma od predložitve dopolnitve ponudbe.
- Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse pogoje in dosegel največje število točk.

- Vsi stroški v zvezi s podelitvijo stavbne pravice bremenijo izbranega ponudnika (davek na dodano vrednost, notarska overitev, sodne takse za vpis v zemljiško knjigo, morebitne davščine, ki izvirajo ali bi izvirale iz pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, drugo).
- Imetnik stavbne pravice trpi v času trajanja stavbne pravice vse stroške, davščine, takse, nadomestila in druge javne dajatve, povezane z nepremičninami, ter tudi vse davščine, takse in druge stroške, vezane na izgradnjo, uporabo, obratovanje predmeta stavbne pravice, kot tudi vse morebitne kazni in druge izdatke, povezane s predmetom stavbne pravice, izgradnjo, uporabo in obratovanjem predmeta stavbne pravice.
- Zemljiškoknjižno dovolilo se izstavi imetniku stavbne pravice po izplačilu 20 % celotnega nadomestila.
- Mestna občina Novo mesto in imetnik stavbne pravice se dogovorita, da lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice ne bo poravnal nadomestila zaradi povečanja tržne vrednosti nepremičnin v smislu 263. člena SPZ in 73. člena ZSPDSLS-1. V našem primeru bo upošteval izračun cenitvenega nadomestila, veljalo pogodbeno določilo, da se grajeni objekti (večinoma bodo premični-leseni, začasni, montažni) po izteku stavbne pravice večinoma odstranijo in zato ne bo povečanja tržne vrednosti zaradi vložkov imetnika stavbne pravice, pri čemer si pogodbeni stranki pridržita pravico da se grajeni/postavljeni objekti po preteku pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ohranijo. Imetnik stavbne pravice se v primeru prenehanja stavbne pravice odpoveduje kakršnemukoli nadomestilu ali odškodnini, ki bi jih morebiti utegnil imeti iz naslova povečane vrednosti nepremičnin na podlagi (dodatnih) vlaganj ali vložka, ali odškodnini iz kateregakoli drugega naslova.
- Občina lahko odstopi od pogodbe o podelitvi stavbne pravice z enostransko izjavo volje, v primeru, da imetnik stavbne pravice v roku enega leta od sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, nadalje tudi v primeru, če imetnik stavbne pravice v treh let od sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ne bo pridobil uporabnega dovoljenja in pričel z obratovanjem svoje dejavnosti. Mestna občina Novo mesto in imetnik stavbne pravice se dogovorita, da lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice ne bo poravnal nadomestila zaradi povečanja tržne vrednosti nepremičnin v smislu 263. člena SPZ in 73. člena ZSPDSLS-1. V tem primeru bo upošteval izračun cenitvenega nadomestila, veljalo pogodbeno določilo, da se grajeni objekti (večinoma bodo premični-leseni, začasni, montažni) po izteku stavbne pravice predvidoma odstranijo in zato ne bo povečanja tržne vrednosti zaradi vložkov imetnika stavbne pravice, pri čemer si pogodbeni stranki pridržita pravico da se grajeni objekti in infrastruktura po preteku pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ohranijo. Imetnik stavbne pravice se v primeru prenehanja stavbne pravice ne glede na razlog odpoveduje kakršnemukoli nadomestilu ali odškodnini, ki bi jih morebiti utegnil imeti iz naslova povečane vrednosti nepremičnin na podlagi (dodatnih) vlaganj ali vložka, ali odškodnini iz kateregakoli drugega naslova, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.
- Stavbna pravica lahko predčasno preneha tudi v primeru, če njen imetnik izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega oziroma na podlagi zahteve Občine za predčasno prenehanje. Mestna občina Novo mesto in imetnik stavbne pravice se dogovorita, da lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice ne bo poravnal nadomestila zaradi povečanja tržne vrednosti nepremičnin v smislu 263. člena SPZ in 73. člena ZSPDSLS-1. V tem primeru bo upošteval izračun cenitvenega nadomestila, veljalo pogodbeno določilo, da se grajeni objekti (večinoma bodo premični-leseni, začasni, montažni) po izteku stavbne pravice predvidoma odstranijo in zato ne bo povečanja tržne vrednosti zaradi vložkov imetnika stavbne pravice, pri čemer si pogodbeni stranki pridržita pravico da se grajeni/postavljeni objekti po preteku pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ohranijo. Imetnik stavbne pravice se v primeru prenehanja stavbne pravice ne glede na razlog odpoveduje kakršnemukoli nadomestilu ali odškodnini, ki bi jih morebiti utegnil imeti iz naslova povečane vrednosti nepremičnin na podlagi (dodatnih) vlaganj ali vložka, ali odškodnini iz kateregakoli drugega naslova, razen če se pogodbeni stranki izrecno ne dogovorita drugače.
- Občina lahko zahteva predčasno prenehanje stavbne pravice ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju stavbne pravice tudi v primerih določenih z zakonom in pogodbo, zlasti pa če imetnik stavbne pravice odsvoji stavbno pravico ali jo kako drugače prenese na tretjo osebo brez predhodnega pisnega dovoljenja Občine; je na predmetu stavbne pravice začel izvršilni postopek, imetnik pa ne poravnal terjatve, vezane v tak postopek, v roku 30 dni;

je uveden postopek prisilne poravnave ali stečajni postopek na imetnikom stavbne pravice. Mestna občina Novo mesto in imetnik stavbne pravice se dogovorita, da lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob predčasnem prenehanju stavbne pravice ne bo poravnal nadomestila zaradi povečanja tržne vrednosti nepremičnin v smislu 263. člena SPZ in 73. člena ZSPDLS-1. V tem primeru bo upoštevalje izračun cenitvenega nadomestila, veljalo pogodbeno določilo, da se grajeni objekti (večinoma bodo premični-leseni, začasni, montažni) po izteku stavbne pravice predvidoma odstranijo in zato ne bo povečanja tržne vrednosti zaradi vložkov imetnika stavbne pravice, pri čemer si pogodbeni stranki pridržita pravico da se grajeni objekti in infrastruktura po preteku pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ohranijo. Imetnik stavbne pravice se v primeru prenehanja stavbne pravice ne glede na razlog odpoveduje kakršnemukoli nadomestilu ali odškodnini, ki bi jih morebiti utegnil imeti iz naslova povečane vrednosti nepremičnin na podlagi (dodatnih) vlaganj ali vložka, ali odškodnini iz kateregakoli drugega naslova, razen če se pogodbeni stranki izrecno ne dogovorita drugače.

- V primeru, da se občina in imetnik stavbne pravice sporazumeta o predčasnem prenehanju stavbne pravice, mora imetnik stavbne pravice občini izdati overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige v roku treh delovnih dni po sklenitvi sporazuma. Sledenje mora imetnik stavbne pravice izdati tudi v primeru enostranske izjave volje podelitelja stavbne pravice o odstopu od pogodbe oziroma v primeru predčasnega prenehanja pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

- V zgoraj navedenih primerih prenehanja pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice oziroma razveze pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice občina imetniku stavbne pravice ničesar ne dolguje, že plačana nadomestila se ne vračajo.

- Imetnik stavbne pravice ne sme obremenjevati z zastavno pravico.

- Imetnik stavbne pravice lahko prenese na tretjo osebo stavbno pravico le z izrecnim in pisnim soglasjem občine.

- Imetnik stavbne pravice pridobiva vso potrebno dokumentacijo in upravna dovoljenja ter soglasja za potrebe pridobitve uporabnega dovoljenja samostojno. Občina v zvezi s tem ne prevzema nobenih finančnih obveznosti.

- Mestna občina Novo mesto je upravičena po izteku obdobja, za katerega je ustanovljena stavbna pravica, zahtevati izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige.

Pogoji iz tega javnega razpisa se vključijo v pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice.

12. Vrsta pravnega posla:

Z uspelim ponudnikom se sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice najkasneje v roku 15 dni po zaključku postopka javnega zbiranja ponudb.

13. Ogled nepremičnin in ostale informacije:

Za ogled nepremičnin in dodatne informacije pokličite na telefonsko številko 07 39 39 281 (kontaktna oseba na strani naročnika Tina Hadžič) ali pišite na email naslov: tina.hadzic@novomesto.si

14. Zbiranje ponudb se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Pripravila:

Tina Hadžič
vodja oddelka za premoženjsko
pravne zadeve

Mestna občina Novo mesto
mag. Gregor Macedoni
župan

