

Občina Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, ki jo zastopa župan dr. Marko Soršak, matična št. 1365568000, ID za DDV: SI24685844

(v nadaljevanju Občina)

in

KODEL, d.o.o., Miklavška cesta 59, 2311 Hoče ki jo zastopa direktor Matjaž Preše, matična št.: 5567670000, ID za DDV: SI 33453047

(v nadaljevanju Investitor)

dogovorita in skleneta

**POGODBO o
opremljanju s komunalno opremo za del območja
HO 12/1 v k.o. Spodnje Hoče**

1. člen

(Uvodne ugotovitve)

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da bo investitor gradil pet enostanovanjskih objektov, dovozno pot in parkirišča na zemljišču parc. št. 850, k.o. 696 Spodnje Hoče,
- da je investitorju Občinska uprava Občine Hoče-Slivnica izdala Odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 42601-0077/2023-2 z dne 31. 7. 2023 (v nadaljevanju: Odločba) v višini 38.286,62 € (z besedo: osemintridesettisočdvestošestinosesdeset 62/100 €),
- da do zemljišč, na katerih bo investitor gradil, ni zgrajena vsa potrebna komunalna oprema,
- da je predmet te pogodbe izgradnja nove komunalne opreme, ki je potrebna za funkcionalno uporabo predvidenih objektov Investitorja,
- da se bo območje opremljalo na podlagi projektne dokumentacije, izdelane s stani IMO BIRO, d.o.o. št. 313/023 in s katero soglašata občina ter v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

2. člen

(Pravna podlaga in namen sklenitve pogodbe)

Na podlagi 167. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) sklepata pogodbeni stranki to pogodbo z namenom, da investitor na območju, ki ga ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 28/14 (z dne 30.12.2014), 4/15-teh. popravek (z dne 3.3.2015), 10/15-obvezna razlaga, 23/15-teh. popravek (z dne 28.5.2015), 24/15-obvezna razlaga (z dne 14.12.2015), 1/16-teh. popravek (z dne 21.1.2016), 9/16 (z dne 12.5.2016), 10/16-teh. popravek (z dne 30.5.2016), 4/17-teh. popravek (z dne 15.2.2017), 6/17 (z dne 21.2.2017), 23/17 (z dne 11.8.2017), 24/17 (z dne

7.9.2017), 3/18-obvezna razlaga (z dne 15.2.2018), Uradno glasilo slovenskih občin št. 18/19 (z dne 5.4.2019), 37/19 (z dne 9.8.2019), 41/20 (z dne 30.7.2020), 29/21 (z dne 28.5.2021), 8/22-teh. popravek (z dne 25.2.2022), 11/22-teh. popravek (z dne 11.3.2022)) zagotovi izgradnjo manjkajoče občinske komunalne opreme.

Občina s sklenjeno pogodbo investitorju izda potrdilo o minimalni komunalni oskrbi predvidenih objektov za pridobitev gradbenega dovoljenja vendar le, če ni potekel rok za dokončanje gradnje in predaje komunalne opreme, naveden v tej pogodbi.

3. člen

(Opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal)

Območje ureditve obsega zemljišča parc. št. 1474/41 in 850, obe k.o. 696 Spodnje Hoče. Območje ureditve spada v podenoto urejanja prostora z oznako HO 12/1. Navedena zemljišča so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo SKS – Podeželjska stanovanjska območja (pretežno enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi).

4. člen

(Minimalna komunalna oprema in priključevanje objektov na GJI)

Minimalna komunalna opremljenost za gradnjo stanovanjske stavbe, v kateri občasno ali stalno bivajo ali delajo ljudje, mora zagotavljati:

1. oskrbo s pitno vodo – razen v primerih, ko zaradi fizičnih ovir ni možna priključitev na javno vodovodno omrežje, se lahko na podlagi soglasja upravljavca vodovodnega omrežja dopusti začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za oskrbo s pitno vodo,
2. električno energijo ali drugi alternativni vir energije, ki zagotavlja možnost uporabe sodobnih tehnologij v gospodinjstvu,
3. odvajanje odpadnih voda,
4. priključek na javno cestno omrežje.

5. člen

(Pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju)

Območje bo prometno navezano na obstoječo lokalno cesto JP št. 880511 Čobčeva ulica. Po parc. št. 850, k.o. 696 Spodnje Hoče je izgrajeno javno kanalizacijsko omrežje na katero se bodo priključili predvideni objekti.

Na parc. št. 1474/21, k.o. 696 Spodnje Hoče, je izgrajeno vodovodno omrežje, kjer bo izvedena priključitev novih objektov.

6. člen

(Komunalna oprema, ki jo bo zagotovil investitor)

Investitor se zaveže, da bo na svoje stroške zgradil manjkajočo komunalno opremo. Na podlagi predložene dokumentacije, se komunalna oprema nanaša na:

- javni vodovod,
- povezovalno cesto.

Predračunski stroški znašajo:

Zap. št.	Navedba nove komunalne opreme	Vrednost brez DDV	Vrednost z DDV
1.	Izgradnja ceste	15.671,35 €	19.119,05 €
2.	Izgradnja vodovoda	23.461,54 €	28.623,08 € (76. a člen ZDDV-1)

Ker bo občina opremo vodovoda uporabljala za namene obdavčljive dejavnosti, je treba uporabiti 76.a člen ZDDV-1.

Skupni strošek izgradnje komunalne infrastrukture znaša 42.580,59 € z upoštevanimi obdavčljivimi dejavnostmi.

7. člen

(Komunalna oprema, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo)

Investitor bo z novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnjega člena dopolnil obstoječo komunalno opremo.

8. člen

(Del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati)

Pogodbi stranki ugotavljata, da skupna višina načrtovanih stroškov za izvedbo nove komunalne opreme, na katero se priključuje investitor na dan sklenitve te pogodbe znaša 42.580,59 €.

Razliko med višino načrtovanih stroškov izgradnje nove komunalne opreme in višino odmerjenega komunalnega prispevka po odločbi št. 42601-0077/2023-2 bremeni investitorja. Občina investitorju ne bo izplačevala razlike v ceni med odmerjenim komunalnim prispevkom in dejansko izvedeno gradnjo manjkajoče komunalne opreme.

9. člen

(Potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka in garancija za izvedbo pogodbenih obveznosti)

Investitor se zaveže, da bo občini ob sklenitvi te pogodbe izročil brezpogojno bančno garancijo ali drugo primerljivo obliko finančnega zavarovanja v višini 10 % vrednosti načrtovane komunalne opreme s katero se zavarujeta predvideni obseg in rok del.

Občina po sklenitvi pogodbe investitorju izda potrdilo o minimalni komunalni oskrbi predvidenih objektov za pridobitev gradbenega dovoljenja vendar le, če ni potekel rok za dokončanje gradnje in predaje komunalne opreme, naveden v tej pogodbi.

Občina lahko garancijo unovči v naslednjih primerih:

- če del ne zaključi v roku iz te pogodbe in ne izvede del v naknadnem roku, ki mu ga določi občina,
- če investitor izvaja dela v nasprotju z PZI dokumentacijo IMO BIRO, d.o.o. št. 313/023 ali gradbenimi predpisi, a kljub opozorilu nadzora s strani občine pomanjkljivosti ne odpravi,
- če dela izvaja v nasprotju s pravili stroke in pomanjkljivosti kljub opozorilu občine ali izvajalca javne službe ne odpravi,
- če ne predloži po zaključku del bančne garancije za odpravo napak v garancijski dobi,
- v drugih primerih, ko je očitno, da investitor pogodbenih obveznosti ne bo izpolnil ali ne bo mogel izpolniti.

10.člen

(Rok za izgradnjo komunalne opreme)

Investitor bo manjkajočo komunalno opremo zgradil najkasneje do 31. 12. 2025.

Če investitor ne izroči občini bančnih garancij iz 13. člena te pogodbe ali ne zgradi komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, v celoti in le-te bremen proste prenese na občino, se šteje, da investitor ni oproščen plačila komunalnega prispevka oz. dela komunalnega prispevka v naravi, ki predstavlja še neizgrajeno komunalno opremo. V tem primeru ima občina pravico unovčiti bančne garancije ali zaračunati investitorju komunalni prispevek za opremo, ki jo je še potrebno zgraditi oz. zaračunati sorazmerni del komunalnega prispevka, ki predstavlja še nezgrajeni del komunalne opreme. Investitor se zavezuje komunalni prispevek plačati v roku 15 dni od prejema zahtevka občine. V tem primeru mora občina po plačilu razlike komunalnega prispevka zgraditi manjkajoči del opreme v roku dveh let po prejemu plačila s strani investitorja.

11.člen

(obveznost občine)

Občina se zavezuje, da:

- bo sodelovala z Investitorjem pri gradnji v okviru njenih zakonskih pristojnosti,
- posredovala vso dokumentacijo o obstoječi javni infrastrukturi, ki je v upravljanju Občine.

12.člen

(Nadzor nad izvedbo ter predaja komunalne opreme)

Nadzor nad kakovostjo izvedbe komunalne opreme, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme Občini bo občina izvajala preko strokovnega nadzora.

Če nadzor, ki ga izvaja občina, ugotovi, da se dela ne izvajajo v skladu z PZI dokumentacijo IMO BIRO, d.o.o. št. 313/023 in s predpisi o graditvi objektov, na to pisno opozori investitorja in njegov nadzorni organ. Investitor je dolžan opozorila nadzora upoštevati in pomanjkljivosti odpraviti ali ugotovitve nadzora prerekati v roku 3 dni po prejemu opozorila in zahtevati sklic usklajevalnega sestanka med investitorjem, nadzornim organom in organom občine.

Investitor mora nadzoru občine in izvajalcu javne službe, ki bo prevzel komunalno opremo v upravljanje, omogočiti vpogled v celotno dokumentacijo.

Investitor je pred primopredajo komunalne opreme Občini dolžan predložiti finančno dokumentacijo s končnim obračunom, ločeno za izgradnjo vodovodnega cevovoda in ceste. Finančna dokumentacija je podlaga za povečanje osnovnih sredstev v poslovnih knjigah občine ter podlaga za določitev višine finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku, iz 13. člena pogodbe.

Občina je dolžna prevzeti v last in upravljanje komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje v roku enega meseca po izdaji uporabnega dovoljenja. Investitor preda občini komunalno opremo s primopredajnim zapisnikom. Po potrebi mora investitor občini podeliti služnostno pravico. Primopredaja je uspešna, če primopredajni zapisnik podpišeta občina in investitor ter investitor izroči finančno zavarovanje za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

13. člen

(obveznosti investitorja)

Investitor se obvezuje, da:

1. bo zgradil komunalno opremo določeno v 6. členu te pogodbe v skladu s predpisi o graditvi objektov in drugimi predpisi ter projekti ter na osnovi projektne dokumentacije s katero bo soglašala občina,
2. da bo občini predal DGD št. 313/022, ki ga je izdelalo podjetje IMO BIRO d.o.o.,
3. bo izdelal še manjkajočo projektno dokumentacijo infrastrukture – PID v skladu s predpisi o graditvi objektov ter standardi pristojnih izvajalcev gospodarskih javnih služb občine oz. upravljavcev občinske komunalne opreme, in en izvod PZI ter dva izvoda PID predal občini,
4. bo dovolil pooblaščenemu občinskemu organu nadzorovati izgradnjo komunalne opreme, tako da bo: dovolil vpogled v dokumentacijo, upošteval njegove pripombe ugotovljene med gradnjo, dovolil prisostvovati tehničnem pregledu ter odpravi tehničnih nepravilnosti ugotovljenih na tehničnem pregledu. Ta nadzor izrecno ne pomeni gradbenega nadzorstva, ki ga mora po GZ zagotoviti investitor,
5. bo po pridobitvi uporabnega dovoljenja brezplačno prenesel zgrajeno komunalno opremo iz 6. člena v last in posest občine, prosto bremen, s predložitvijo dokumentacije (PID, geodetski posnetek, Elaborate za vpis ZKGJI ipd.), ki jo potrebuje pooblaščen izvajalec gospodarske javne službe za upravljanje z zgrajenim omrežjem in napravami ter uporabno dovoljenje. Dokumentacija, ki se nanaša na zgrajeno in preneseno komunalno opremo mora biti v skladu z GZ in urejena v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi. Dokumentacija mora vsebovati tudi dokazila investitorja, da je poravnal svoje obveznosti do vseh izvajalcev in podizvajalcev del, ki so predmet te pogodbe,
6. bo investitor občini predložil naslednje bančne garancije:
 - bančno garancijo za dobro izvedbo del, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, v višini **10,00%** vrednosti nove komunalne opreme, navedene v 6. členu ki jo mora investitor še zgraditi (**10% od 42.580,59 € garancija se izda samo za izvedbo**). To bančno garancijo predloži investitor občini v roku 30 dni po sklenitvi pogodbe, sicer se šteje da pogodba ni sklenjena.

- bančno garancijo za odpravo napak v vrednosti **10,00%** pogodbenih del za novo komunalno opremo iz 6. člena (**tj 4.258,05 € € garancija se izda samo za izvedbo in materiale**). To bančno garancijo predloži investitor ob predaji zgrajene komunalne opreme v last občini in mora veljati vsaj 3 leta po primopredaji zgrajene komunalne opreme.
7. v soglasju z občino uredil gradbiščni promet in na svoje stroške odpravil ali občini plačal vso škodo, ki bo zaradi gradbenih del nastala na že zgrajeni javni komunalni opremi (ceste in druga javna infrastruktura) med gradnjo in po gradnji,
 8. nevarnost med izgradnjo komunalne opreme vse do njene predaje in morebitno nastalo škodo tretjim osebam nosi investitor,
 9. med gradnjo upošteval vse predpise varstva pri delu in varstva pred požarom, tehnične predpise, normative in standarde,
 10. uporabljal v času gradnje prometne poti, kot bo določeno v Načrtu gradbiščnega prometa na katerega bo dala občina soglasje, ter uredil morebitne potrebne dovodne poti,
 11. bo zavaroval gradbišče, če bi med gradnjo prišlo do prekinitve gradnje in te pogodbe.

14.člen

(Garancija za odpravo napak v garancijskem roku)

Po zaključku del in ob predaji komunalne opreme občini mora investitor predložiti občini bančno garancijo ali drugo primerljivo obliko finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku v višini 10 % vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, v garancijski dobi 3 let. Če investitor te garancije ne predloži, občina unovči bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti iz 10. člena te pogodbe.

Bančna garancija za odpravo napak v garancijskem roku mora biti predložena občini v roku 10 dni od podpisa primopredajnega zapisnika.

15.člen

(Spremembe prostorskega akta)

Občina v času izvajanja te pogodbe ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. Sprememba PZI dokumentacije je dopustna le v primeru, če s tem soglašata obe pogodbeni stranki.

16.člen

(Spremembe pri gradnji)

Občina si pridržuje pravico, da po izgradnji zaradi morebitnih sprememb ponovno izračuna komunalni prispevek. V kolikor se pri novem izračunu izkaže, da je nastala razlika v višini komunalnega prispevka v škodo občine, lahko občina zahteva plačilo razlike.

17.člen

(Konkurenčna klavzula)

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je nična vsaka 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
- sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- 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.

18. člen
(Končna določba)

Ta pogodba prične veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank. Ta pogodba se šteje za nično, če investitor ne predloži bančne garancije iz 13. člena te pogodbe.

Za reševanje sporov, ki jih ni možno rešiti je pristojno sodišče v Mariboru.

Pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Štev.:

Datum: _____

Investitor: KODEL d. o. o.

Direktor

Matjaž Prše

Datum: _____

Občina Hoče-Slivnica

Župan

Dr. Marko Soršak, univ. dipl. gosp. inž.
