

OBČINA HOČE - SLIVNICA, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, ki jo zastopa župan dr. Marko Soršak, matična št. 1365568000, davčna številka: SI24685844

(v nadaljevanju: občina)

in

Kmetijska zadruga Hoče, Glaserjev trg 2, 2311 Hoče, z.o.o., ki jo zastopa direktor Nikola Dulić, matična št. 5129834000, davčna številka: 60948981

(v nadaljevanju: investitor)

na podlagi 157. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Ur.l. RS, št. 61/2017) skleneta in dogovorita naslednjo

POGODBO
o opremljanju s komunalno opremo za del območja
Občinskega podrobnega prostorskega načrta območja HO 14/2 v k.o. Spodnje Hoče

1. člen

(uvodne ugotovitve)

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

1. da namerava investitor komunalno opremiti svoje zemljišče parc. št. 859/23 in 859/24, k.o. 696 Spodnje Hoče za namen izgradnje Centra KZ Hoče;
2. da so komunalna oprema po 148. členu ZUreP-2
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (vodovod, kanalizacija),
 - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine;
3. da je predmet te pogodbe izgradnja komunalne opreme iz prejšnje alineje, ki je potrebna za funkcionalno uporabo bodočega Centra KZ Hoče v prvi točki. Gradnja komunalne opreme se bo izvedla v delnem obsegu določenim z OPPN in za opremljanje zemljišča investitorja na tem območju ter skladno z DGD št. 137/2021 avgust 2021, ki ga je izdelalo podjetje Idea gradbeni biro, projektiranje, svetovanje in inženiring, d.o.o.;
4. da je v interesu pogodbenih strank, da se območje načrtovane pozidave čim prej opremi s komunalno opremo;
5. da je investitor predložil občini projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD 139/2021 in gradbeno dovoljenje št. 351-1112/2021 z dne 30. 11. 2021 za vso infrastrukturo zapisano v tč. 2 in 3 te pogodbe;
6. da je občina naročila izdelavo projektantske ocene stroškov izgradnje komunalne infrastrukture (cesta, kanalizacija, javna razsvetljava in vodovod), in sicer za cesto, ki poteka po delu OPPN in hkrati predstavlja prometno povezavo s Čobčevo ulico,
7. da je investitor predložil občini projektantsko oceno stroškov izgradnje komunalne infrastrukture (cesta, kanalizacija, javna razsvetljava in vodovod), in sicer za interno cesto, ki poteka po delu OPPN.

2. člen

(namen pogodbe)

Podpisniki sklepajo to pogodbo z namenom opremljanja zemljišč 859/23 in 859/24, k.o. 696 Spodnje Hoče s komunalno opremo za delno realizacijo prostorske ureditve Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja HO 14/2 v k.o. Spodnje Hoče.

3. člen

(opredelitev območja, ki ga bo investitor opremil)

Območje predvidene pozidave na katerem in za katerega je potrebno zgraditi komunalno opremo, zajema naslednje zemljiške parcele:

- parc. št. 859/2 in 860/2, za namen izgradnje Centra KZ Hoče in vzpostavitve boljšega dostopa do Čobčeve ulice,

Investitor se s to pogodbo zavezuje k izgradnji komunalne opreme v obsegu kot dogovorjeno z občino in potrjeno na _____. redni seji Občinskega sveta Občine Hoče-Slivnica.

4. člen

(pregled obstoječe komunalne opreme)

Območje predvidene pozidave je opremljeno z naslednjo komunalno opremo objektov in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, na katero se bo investitor priključeval in sicer:

- cesta z javno razsvetljavo,
- kanalizacija,
- vodovod.

5. člen

(predmet pogodbe)

V skladu z 157. členom ZUreP-2 pogodbene stranke s to pogodbo določajo obseg del, medsebojne pravice, obveznosti, pogoje in roke za graditev komunalne opreme ter priključevanje na tisto infrastrukturo, ki je v lasti občine, s čimer se omogoča uporabnost zemljišč in objektov na območju predvidene pozidave.

6. člen

(komunalna oprema, ki jo zagotovi investitor)

Investitor bo na svoje stroške zagotovil naslednjo komunalno opremo v javno korist:

zap. št.	navedba komunalne opreme	vrednost po popisih del brez DDV v EUR
1.	CESTA z odvajanjem in kanalizacijo <ul style="list-style-type: none">• ki zajema preddela, rušitvena dela, zemeljska dela - spodnji ustroj, zgornji ustroj, prometno ureditev in zelenice in zaključna dela	151.493,82
2.	JAVNA RAZSVETLJAVA	18.292,70
3.	VODOVOD	24.760,52
	SKUPAJ STROŠKI v EUR, brez DDV	194.547,04
	SKUPAJ STROŠKI IZVEDBE v EUR, brez DDV	237.347,39

Vrednost del, ki jih bo izvedel investitor je povzeta iz projektantske ocene stroškov in navedb občine.

7. člen

(komunalna oprema, na katero se bo priključil investitor z infrastrukturo)

Investitor se bo navezal na naslednjo že obstoječo komunalno opremo:

- cesto,
- kanalizacijo,
- vodovod.

8. člen

(vrednost komunalnega prispevka)

Občina Hoče-Slivnica na podlagi DGD za gradnjo Centra KZ Hoče št. 137/2021 avgust 2021 ugotavlja, da znaša komunalni prispevek za omenjeni objekt **98.913,89 €**.

9. člen

(finančne obremenitve investitorja)

Pogodbeni stranki ugotavljata, da skupna višina načrtovanih stroškov za izvedbo komunalne opreme, na katero se priključuje investitor, znaša skupaj **194.547,04 €, brez DDV**, na dan sklenitve te pogodbe.

Zaradi razlike med vrednostjo zgrajene komunalne opreme in vrednostjo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, razlika bremeni investitorja in se investitorju ne plača.

10. 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. 137/2021 avgust 2021, ki ga je izdelalo podjetje Idea gradbeni biro, projektiranje, svetovanje in inženiring, 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 194.547,04 EUR garancija se izda samo za izvedbo**). To bančno garancijo predloži investitor občini v roku 120 dni po sklenitvi pogodbe, sicer se šteje da pogodba ni sklenjena.

- bančno garancijo za odpravo napak v vrednosti **5,00%** pogodbenih del za novo komunalno opremo iz 6. člena (**tj 9.727,35 EUR 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 dovozne poti,
- 11. bo zavaroval gradbišče, če bi med gradnjo prišlo do prekinitve gradnje in te pogodbe.

11. člen

(rok izgradnje)

Investitor se zavezuje zgraditi in prenesti komunalno opremo iz 6. člena te pogodbe na občino najkasneje do konca maja 2024. Način prenosa zgrajene komunalne opreme bo opredeljen oz. določen zapisniško.

12. člen

(zagotovilo o poravnanih obveznosti komunalnega prispevka)

Z izgradnjo komunalne opreme določene s to pogodbo, je investitor oproščen plačila komunalnega prispevka. Šteje se, da je investitor z izgradnjo komunalne opreme iz 6. člena te pogodbe v celoti poravnal komunalni prispevek (v naravi) za izgradnjo nepremičnin na parcelah iz 1.člena te pogodbe. Zgraditi pa mora tudi komunalno opremo iz 6. člena Pogodbe o opremljanju s komunalno opremo – del območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta območja HO 14/2 v k.o. Spodnje Hoče.

Občina bo investitorju izdala potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi prehodno predloženih bančnih garancij navedenih v 6. točki 10. člena oz. plačilu komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka.

Če investitor ne izroči občini bančnih garancij iz 10. 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.

13. člen

(neizpolnitev obveznosti)

V primeru, da investitor ne bo izpolnil obveznosti po tej pogodbi do rokov določenih v tej pogodbi, lahko občina unovči bančne garancije ali odstopi od te pogodbe. Občina lahko bančne garancije unovči tudi v kolikor investitor komunalno opremo ne bi prenesel bremen prosto. V tem primeru občina nima nobenih obveznosti do investitorja in njegovih izvajalcev, kot tudi kritja morebitne škode, ki bi nastala.

V primeru, da občina ne izpolni svojih obveznosti, ima investitor pravico odstopiti od te pogodbe.

14. člen

(obveznosti občine)

Občina se zavezuje, da:

- bo sodelovala z investitorjem pri izgradnji v okviru njenih zakonskih pristojnosti,
- bo prevzela zgrajeno komunalno opremo po tej pogodbi v last in posest, ob izpolnitvi pogojev iz 8., 9. in 10. člena te pogodbe.

15. člen

(opredelitev nadzornega organa)

Nadzorni organ občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo in predajo komunalne opreme je izbrani izvajalec, ki opravlja strokovni nadzor gradnje komunalne infrastrukture v občini Hoče-Slivnica.

16. člen

(priloge)

Sestavni del te pogodbe je Dokumentacija za gradbeno dovoljenje DGD št. 137/2021 avgust 2021, ki ga je izdelalo podjetje Idea gradbeni biro, projektiranje, svetovanje in inženiring, d.o.o.;

17. člen

(reševanje sporov)

Pogodbene stranke so sporazumne, da bodo morebitna nesoglasja in spore reševale prvenstveno sporazumno. Če jim to ne bi uspelo, bo o sporih odločilo pristojno sodišče v Mariboru.

18. člen

(spremembe pogodbe)

Morebitne spremembe te pogodbe bosta pogodbeni stranki dogovorili z aneksom.

Pogodbene stranke se tudi dogovorijo, da so pravice in obveznosti investitorja prenosljive na tretjo osebo, če investitor pridobi soinvestitorja za gradnjo oziroma delno ali v celoti proda zemljišče novemu investitorju.

Določilo iz prejšnjega odstavka velja le v primeru, da o nameravanim soinvestorstvu ali prodaji zemljišča novemu investitorju, investitor o tem predhodno pisno obvesti občino, da ta z novim investitorjem v roku 14 dni sklene aneks k tej pogodbi. V nasprotnem primeru investitor ni razrešen obveznosti po tej pogodbi. V kolikor investitor o navedenem ne obvesti občine je ta upravičena izvršiti Odločbo o komunalnem prispevku preko FURS.

19. člen

(protikorupcijska klavzula)

Ta pogodba je, v kolikor je kdo v imenu ali na račun katere izmed pogodbenih strank, predstavniku ali posredniku obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za sklenitev pogodbe, ali za sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali povzročil drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je bila povzročena škoda kateri izmed pogodbenih strank, njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, nična.

20. člen

(veljavnost pogodbe)

Pogodba stopi v veljavo z dnem overovitve podpisa obeh pogodbenih strank pri notarju.

Pogodba je sklenjena v treh enakih izvodih, od katerih prejme občina 2 izvoda, investitor pa en izvod.

Številka: Datum:

INVESTITOR:
Kmetijska zadruga Hoče, z.o.o.
Direktor
Nikola Dulić

Občina Hoče-Slivnica
župan
Dr. Marko Soršak