



OBČINA BENEDIKT

Občinski svet

Čolnikov trg 5, 2234 BENEDIKT

tel.: 02 703 60 80, telefaks: 02 703 60 81

e-pošta: obcina@benedikt.si

9

Številka: 35401-006/2017-14

Datum: 30. maj 2017

SKLEP o soglasju k Pogodbi o opremljanju

PREDLAGATELJ: Župan Občine Benedikt

GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava Občine Benedikt

POROČEVALEC: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo Mesto

PREDLOGI SKLEPOV:

Na podlagi 18. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/2017) in 14. člena Statuta Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2011) se sprejme Sklep o soglasju k Pogodbi o opremljanju.

OBČINA BENEDIKT, Čolnikov trg 5, 2234 Benedikt, ki jo zastopa **župan Milan Gumzar**,
(v nadaljnjem besedilu: občina)
Matična številka: 1332139000
Identifikacijska št. za DDV: SI77399935

in

JUVEN d.o.o., Nasipna ulica 2, 2234 Benedikt, ki ga zastopa **direktorica Jožica Bratuša**,
(v nadaljevanju: investitor)
Matična št.: 2157039000
Identifikacijska številka za DDV: SI87411245

skleneta naslednjo

POGODBO O OPREMLJANJU

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Stranki uvodoma ugotavljata, da:

(1) Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je na območju, za katerega se sklepa ta pogodba v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE15 (nova stanovanjska soseska) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2014) in izdano gradbeno dovoljenje št.: 351-318/2014/13 z dne 25.11.2014 za izgradnjo komunalne opreme za potrebe predvidene stanovanjske soseske, po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga je izdelal Ingra, Stanislav Klemenčič, s.p., Črešnjevci 88a, 9250 Gornja Radgona pod št. 146754 z datumom 23.6.2014. Po vsebini gre za celotno infrastrukturno ureditev (vodovod, kanalizacija, cesta, javna razsvetljava, elektrika, telekomunikacije) območja.

(2) Pogodbeni stranki ugotavljata, da na območju še ni zgrajena komunalna oprema na način in v obsegu, ki bi omogočal priključitev predvidenih novogradenj na komunalno opremo v skladu z določili prostorskega akta. Investitor izraža interes, da jo zgradi sam na svoje stroške in jo brezplačno preda občini v trajno last in upravljanje in s tem omogoči priključitev predvidenih objektov na območju in tako v naravi poravna del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo bo zgradil.

(3) Pogodbeni stranki nadalje ugotavljata, da:

- je na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 –ZVO-1B, 108/09, 80/10–ZUPUDPP, 43/11–ZKZ-C, 57/12, 57/12–ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14–odl. US in 14/15–ZUUJFO) – (v nadaljevanju: ZPNačrt) občina pristojna za predpisovanje podrobnejših meril in pogojev za urejanje prostora na območju občine, za načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine in izvajanje prostorskih ukrepov za uresničevanje občinskih prostorskih aktov ter zadolžena za zagotavljanje gradnje komunalne opreme;
- da se na podlagi 78. člena ZPNačrt s pogodbo o opremljanju investitor in občina lahko dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišča, na katerih namerava graditi;
- da zemljišča na parc. št. t.: 63/30, 63/31, 63/32, 63/33, 63/38, 63/39, 63/40, 63/41, 63/42, 63/43, 63/44, 63/45, 63/46, 63/47, 63/48, 63/50, 63/51, 63/52, 63/53 in 63/54, vse k.o. Trije Kralji nimajo zgrajene komunalne opreme, s čimer

v skladu z veljavnimi predpisi na področju graditve objektov ni zagotovljena minimalna komunalna oskrba stanovanjskih stavb;

- da navedeni projekt in izdano gradbeno dovoljenje obravnavata tudi infrastrukturno ureditev parcel, ki niso del območja opremljanja po tej Pogodbi o opremljanju. Vsa določila te pogodbe se nanašajo samo na tisti del projekta in gradbenega dovoljenja, ki je vsebinsko vezan na infrastrukturno ureditev območja opremljanja;
- da se ta pogodba sklepa z namenom izgradnje manjkajoče komunalne opreme na stroške investitorja.

(4) Pogodbene stranke soglašajo, da bo manjkajočo komunalno opremo zgradil investitor, pod pogoji in na način, kot je določeno s to pogodbo.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

(1) Investitor bo stavbno zemljišče na parcelah št. 63/30, 63/31, 63/32, 63/33, 63/38, 63/39, 63/40, 63/41, 63/42, 63/43, 63/44, 63/45, 63/46, 63/47, 63/48, 63/50, 63/51, 63/52, 63/53 in 63/54, vse k.o. Trije Kralji, komunalno opremil skladno z določili prostorskega akta in v skladu z izdelano projektno dokumentacijo in izdanim gradbenim dovoljenjem.

(2) Občina s sklenitvijo te pogodbe izjavlja, da se strinja z obsegom komunalne opreme, kot je opredeljena v prvem odstavku tega člena.

(3) Individualni infrastrukturni priključki na posamezna zemljišča niso predmet te pogodbe.

(4) S to pogodbo se v skladu z 78. členom ZPNačrt določa obseg del, medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank, ter pogoje in roke za izgradnjo komunalne opreme in priključevanje na obstoječo komunalno opremo, ki je v lasti občine, s čimer bo zagotovljena opremljenost zemljišč s komunalno opremo in bo omogočena uporabnost tudi zemljišč v lasti investitorja.

III. PRAVICE IN DOLŽNOSTI INVESTITORJA IN OBČINE

3. člen

(1) Vso morebitno škodo, ki bi v zvezi z izvajanjem te pogodbe po krivdi investitorja nastala tretjim osebam, mora povrniti investitor. To še posebej velja za škodo, ki bi jo v zvezi s to gradnjo utrpeli lastniki ali posestniki zemljišč, na katera bo posegal investitor pri gradnji oziroma lastniki sosednjih zemljišč.

(2) Izvajalca gradnje komunalne opreme, gradbenega nadzora in izvajalca varnostne koordinacije del med gradnjo po tej pogodbi izbere investitor.

(3) Investitor ima pravico graditi komunalno opremo na podlagi gradbenega dovoljenja št.: 351-318/2014/13 z dne 25.11.2014 izdanega s strani Upravne enote Lenart, katerega določila oz. možnosti gradnje mora sam preveriti pred začetkom gradnje.

(4) Investitor se zavezuje, da bo pri vseh posegih na zemljiščih, ki niso njegova last pred začetkom del pridobil soglasje lastnikov (če ta še niso pridobljena) in po

dokončanju del zemljišča vzpostavil v prvotno stanje, razen če se ne bo drugače dogovoril z lastniki.

(5) Investitor je dolžan zagotoviti, da bodo vsa dela izvršena s skrbnostjo dobrega gospodarja in po pravilih gradbene stroke ter skladno z določbami veljavne zakonodaje s tega področja, predvsem Zakona o graditvi objektov (ZGO-1).

(6) Občina ni dolžna zgraditi komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, če tega ne zagotovi investitor, saj za ta namen nima predvidenih sredstev v proračunu, s čimer investitor izrecno soglaša.

4. člen

Občina s to pogodbo pooblašča investitorja, da v svojem imenu in na svoje stroške pridobi vso potrebno dokumentacijo in vsa potrebna upravna dovoljenja da izvede dela v predvidenem obsegu za izgradnjo komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe.

IV. OBMOČJE OPREMLJANJA

5. člen

Območje opremljanja zajema zemljišče s parc. št. 63/30, 63/31, 63/32, 63/33, 63/38, 63/39, 63/40, 63/41, 63/42, 63/43, 63/44, 63/45, 63/46, 63/47, 63/48, 63/50, 63/51, 63/52, 63/53 in 63/54, vse k.o. Trije Kralji.

V. PREGLED OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

6. člen

Investitor bo zgrajeno komunalno opremo priključil na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje in jo s tem dodatno obremenil.

VI. PLAČILO STROŠKOV GRADNJE KOMUNALNE OPREME

7. člen

Vse stroške investicije v komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe (izvedbena dela, projektna dokumentacija, strokovni nadzor gradnje, varstvo pri delu, ostale povezane stroške, ki niso izrecno navedeni...) se zaveže v celoti plačati investitor.

VII. PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8. člen

(1) Skupna ocena stroška izvedbe komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe znaša **136.235,16 EUR brez DDV** in **143.462,16 EUR z DDV**. Ocena je podana na podlagi predračuna št. 2017-00001 z dne 30.5.2017.

(2) Investitor bo z izgradnjo komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, v naravi poravnal komunalni prispevek za novo komunalno opremo za vse objekte (tudi bodoče) na območju opremljanja.

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v tem primeru vlagatelj vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja za predviden(e) objekt(e) na območju opremljanja) bo v skladu z določili pete točke tretjega odstavka in četrtega odstavka 78. člena ZPNačrt dolžan plačati še sorazmerni delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v višini, ki jo bo odmeril občinski organ z odločbo. Gre za komunalni prispevek za obremenjevanje obstoječega cestnega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter za urejene javne površine.

(4) Glede na določila 10. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/2017) velja območje opremljanja za delno opremljeno in se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo obračuna na podlagi parametrov, določenih v drugem odstavku 13. člena odloka.

(5) Če občina spremeni odlok iz 4. odstavka tega člena, se pri odmeri uporablja zadnji veljaven odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Benedikt.

VIII. PRENOS KOMUNALNE OPREME NA OBČINO

9. člen

(1) S podpisom te pogodbe se investitor zaveže, da bo komunalno opremo zgradil in jo v roku, določenem v 10. členu te pogodbe brezplačno prenesel v trajno last in posest občine. Prenos se izvede s primopredajnim zapisnikom pri katerem sodeluje predstavnik izvajalca javne službe.

(2) Sestavni del prenosa komunalne opreme je tudi brezplačen prenos parcele 63/49, k.o. Trije Kralji (predvidena javna cesta) v trajno last in posest občine. V primeru, da potekajo ali bodo potekali javni infrastrukturni vodi v zasebnih zemljiščih je investitor dolžan zagotoviti vpis služnostne pravice v korist občine za potrebe dostopa, obratovanja, vzdrževanja, rekonstrukcije in nadzora s pravico odstranjevanja naravnih ovir.

(3) Vsa infrastruktura in zemljišča morajo biti predani bremen prosto.

(4) Najkasneje ob primopredaji mora investitor občini predložiti:

- uporabno dovoljenje za zgrajeno komunalno opremo,
- gradbeni dnevnik (original),
- dokazilo o zanesljivosti (original),
- gradbeno knjigo (kopijo),
- vse ateste uporabljenih materialov,
- PID (tudi v digitalni obliki, odprt format: .dwg, .doc., .xls, izjemoma .pdf),
- dokazilo o vrednosti komunalne opreme, ki bo omogočala vnos komunalne opreme v evidence stvarnega premoženja Občine Benedikt v skladu z veljavnimi predpisi. Kot dokazilo štejejo prejeti računi ali pogodba z izvajalcem del. Iz dokazil mora biti nedvoumno razvidno, da se nanašajo na izgradnjo komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe in obseg opravljenih del. Investitor se tudi obvezuje v svojem računovodstvu za ta projekt urediti posebno stroškovno mesto. V primeru, da investitor izvaja dela z lastnimi sredstvi (kadri, mehanizacijo, materialom...) in posledično ne more predložiti računa zunanjega izvajalca, je obvezen predložiti kalkulacijo, iz katere bo jasno razviden obseg in vrednost tovrstnih del.

(5) Pred prenosom novozgrajene komunalne opreme na občino mora investitor na svoje stroške naročiti digitalni vris nove komunalne opreme – geodetski posnetek nove komunalne opreme (vložiti elaborat za vpis opreme v ZK GJI). Geodetski posnetek mora predati tudi v digitalni obliki (odprt format: .dwg, .doc, .xls, izjemoma .pdf), pri čemer mora upoštevati navodila izvajalca gospodarske javne službe.

(6) Občina oz. v njenem imenu izvajalec javne službe sta dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

IX. ROK IZGRADNJE

10. člen

(1) Rok za izgradnjo komunalne opreme je do 31. 12. 2019.

(2) Če investitor v pogodbenem roku ne zgradi komunalne opreme in je ne prenese v last in upravljanje občini, je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 0,5 % vrednosti nezgrajene opreme za vsak koledarski dan zakasnitve, vendar največ 10 % ocenjene nezgrajene opreme. Zamuda se šteje v primeru, da je prekoračen rok za izgradnjo komunalne opreme.

(3) Rok dokončanja gradnje se spremeni:

- v primeru višje sile,
- v primeru daljšega obdobja slabega vremena, ki onemogoča izvedbo del,
- v primeru drugih objektivnih okoliščin,
- na podlagi dogovora pogodbenih strank.

V tem primeru mora investitor dostaviti občini pisno zahtevo za podaljšanje roka, najkasneje v roku 15 dni po nastanku okoliščin. Podaljšanje pogodbenega roka se opredeli v aneksu k tej pogodbi. Zaradi spremembe pogodbenega roka je investitor dolžan v čim krajšem možnem času, najkasneje pa v roku 10 dni po sklenitvi aneksa, predložiti občini izvršnico za dobro izvedbo vseh pogodbenih obveznosti.

X. OPREDELITEV NADZORNEGA ORGANA OBČINE IN INVESTITORJA

11. člen

(1) Supernadzor nad izvedbo in predajo zgrajene komunalne opreme bo s strani občine opravljal predstavnik Občine Benedikt Janez Leopold. V primeru ugotovljenih napak in nepravilnosti pri izvedbi je investitor na podlagi pisnega opozorila supernadzora dolžan odpraviti na svoje stroške ugotovljene nepravilnosti. V nasprotnem primeru občina lahko zavrne prevzem komunalne opreme. Investitor bo v vsakem trenutku omogočil izvajanje supernadzora in aktivno sodeloval pri zagotavljanju dokumentacije, dostopa, pojasnil ali ostalih aktivnostih, ki so potrebne za kvalitetno opravljanje supernadzora.

(2) Investitor mora zagotoviti, da bo pri izvajanju del predmet te pogodbe zagotovljen nadzor nad gradnjo skladno s predpisi o graditvi objektov. Nadzor nad gradnjo in predajo zgrajene komunalne opreme bo s strani investitorja opravljal Stanislav Klemenčič.

(3) Za koordinacijo in spremljanje aktivnosti sprejetih s to pogodbo, stranke imenujejo vsaka svojega predstavnika in pooblaščenca:

- občina: Milan Gumzar
- investitor: Jožica Bratuša.

XI. FINANČNA ZAVAROVANJA

12. člen

Izvajalec se zaveže, da bo Občini Benedikt zagotovil spodaj navedeno garancijo in sicer kot sledi:

Izvršnico kot garancijo za dobro izvedbo vseh pogodbenih obveznosti v višini **143.462,16 EUR**, ki pokriva tudi pravočasnost izvedbe, obseg predvidenih del in morebitno poplačilo terjatev, ki Občini Benedikt nastanejo iz naslova povezanih odškodninskih zahtevkov. Investitor mora izvršnico dostaviti najkasneje v roku 10 dni po podpisu te pogodbe. Veljavna mora biti od dneva podpisa te pogodbe. Če investitor poravnava vse svoje obveznosti iz naslove gradnje komunalne opreme, kar se ugotovi ob primopredaji, in je na ta dan izvršnica še vedno veljavna, jo občina investitorju vrne.

Izvršnico kot garancijo za odpravo napak v garancijskem roku v višini **5 %** vrednosti investicije (z DDV), ki mora pokrivati primere, če izvajalec v primeru stvarnih napak, okvare ali v primeru kakršnegakoli drugega dogodka, ki bi zmanjšal možnost uporabe, v jamčevalnem ali garancijskem roku ali v roku veljavnosti tega zavarovanja ne bo izpolnil svoje obveznosti, ki bi izhajala iz kateregakoli zahtevka iz naslova jamčenja za stvarne napake ter garancije za brežhibno delovanje stvari.

Rok predložitve je najkasneje do zaključka uspešno izvedene primopredaje zgrajene komunalne opreme. Izvršnica velja kot zavarovanje za primere, če investitor ne odpravi napak v garancijskih rokih, določenih s to pogodbo.

Vse stroške pridobitve in overitve izvršnic krije investitor.

13. člen

Občina Benedikt bo po podpisu te pogodbe ter po prejemu oz. izpolnitvi vseh pogodbenih obveznosti iz te pogodbe investitorju v roku 30 dni od prejema zahteve izdala potrdilo o plačilu poravnanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

XII. ROK ZA SPREMEMBE PROSTORSKIH AKTOV

14. člen

(1) Občina Benedikt se zavezuje, da v roku 6 mesecev od podpisa te pogodbe ne bo spreminjala prostorskega akta v tistem delu, ki je podlaga za investicijo po tej pogodbi.

(2) V primeru, da Občina Benedikt spremeni prostorski akt v roku iz prejšnjega odstavka, odgovarja za morebitno povzročeno škodo.

XIII. KONČNE DOLOČBE

15. člen

(1) V primeru, če določen institut v tej pogodbi ni podrobneje urejen, se neposredno uporabljajo določila Zakona o prostorskem načrtovanju.

(2) Vse morebitne spremembe ali dopolnitve te pogodbe bosta pogodbeni stranki dogovorili s pisnimi aneksi k tej pogodbi.

(3) Pogodbene stranke se zavezujejo nastale spore, izvirajoče iz te pogodbe, reševati sporazumno.

(4) V primeru, da do sporazuma ne pride, se rešitev spora predloži pristojnemu sodišču v Lenartu.

16. člen

Ta pogodba je sestavljena v 5 izvodih, od katerih občina prejme tri izvode, investitor pa dva izvoda. Pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.

XIV. PROTİKORUPCIJSKA KLAVZULA

17. člen

(1) V primeru, da se ugotovi, da je pri izvedbi predmeta posla, na podlagi katerega je podpisana ta pogodba ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku naročnika ali drugega organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega 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 ta pogodba nična.

(2) Vsak izmed podpisnikov lahko v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, prične z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

JUVEN d.o.o..

Jožica BRATUŠA
direktorica

žig

OBČINA BENEDIKT

Milan GUMZAR
župan

žig

Datum: _____

Številka: _____

Datum: _____

Številka: _____

Razlog za sprejem

Občinski svet Občine Benedikt je v 18. členu Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/2017) določil, da kadar se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh pogodbenih strank. Pogodba se sklene skladno z določili zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, to je Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 –ZVO-1B, 108/09, 80/10–ZUPUDPP, 43/11–ZKZ-C, 57/12, 57/12–ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14–odl. US in 14/15–ZUUJFO). Pogodbo sklene župan po predhodnem soglasju občinskega sveta.

Ocena stanja

Na območju še ni zgrajena komunalna oprema na način in v obsegu, ki bi omogočal priključitev predvidenih novogradenj na komunalno opremo v skladu z določili prostorskega akta. Investitor je izrazil interes, da bo komunalno opremo zgradil sam na svoje stroške in jo po izgradnji brezplačno predal v trajno last in upravljanje in s tem omogočil priključitev predvidenih objektov na območju in tako v naravi sam poravnal del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo bo zgradil. Za navedeno je potrebna sklenitev dogovora med občino in investitorjem.

Opis območja veljavnosti

Pogodba o opremljanju velja za del območja EUP BE 15 (nova stanovanjska soseska) in zajema zemljišča, ki še nimajo zgrajene komunalne opreme: 63/30, 63/31, 63/32, 63/33, 63/38, 63/39, 63/40, 63/41, 63/42, 63/43, 63/44, 63/45, 63/46, 63/47, 63/48, 63/50, 63/51, 63/52, 63/53 in 63/54, vse k.o. Trije Kralji:



Ocena finančnih posledic:

Vse stroške investicije v komunalno opremo, ki je predmet pogodbe (izvedbena dela, projektna dokumentacija, strokovni nadzor gradnje, varstvo pri delu) v celoti plača investitor.

Občina bo obračunala komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki pa je odvisen od parametrov, določenih v drugem odstavku 13. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Benedikt in od obsega novogradenj.