



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka :
Numero : 478-0023/2022

Piran :
Pirano : 17. 11. 2022

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

JAVNI RAZPIS – JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE NA NEKATERIH ZEMLJIŠČIH V LASTI OBČINE PIRAN V VASI PADNA

POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano, na podlagi določbe 49. in 51. člena v zvezi z določbo 71. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; dalje ZSPDSL-1), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; dalje: Uredba) ter Načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Piran za leto 2022 in Odlokom o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran (Uradni list RS, št. 110/2022; dalje: Odlok o mladih) objavlja

Javni razpis

Javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nekaterih zemljiščih v lasti občine Piran v vasi Padna

1. NAZIV IN SEDEŽ LASTNIKA NEPREMIČNINE:

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran – Pirano (dalje tudi: lastnik nepremičnin).

2. OPIS PREDMETA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

2.1. Opis nepremičnin:

Predmet ustanavljanja stavbnih pravic so posamezne nepremičnine, kot izhaja iz spodaj navedenih podatkov in priloženega grafičnega prikaza (glej prilogo 1):

Zap. št.	Nepremičnina (ID znak)	Površina parcele z opisom objekta	Izhodiščna vrednost nadomestila za stavbno pravico v EUR	Ocenjena vrednost zemljišča (fundus) na dan 7. 2. 2022 v EUR
1	parcela 2634 398	43 m ² , objekt je ruševina (oznaka 04)	1.790,00	1.806,00
2	parcela 2634 374	44 m ² , registrski vpis stavbe št. 71, objekt je ruševina (oznaka 05)	1.830,00	1.848,00
3	parcela 2634 375	54 m ² , registrski vpis stavbe št. 84, objekt je ruševina (oznaka 06)	2.240,00	2.268,00
4	parcela 2634 433	60 m ² , registrski vpis stavbe št. 80, objekt je ohranjen (oznaka 07)	2.490,00	2.520,00
5	parcela 2634 453	32 m ² , objekt je ruševina (oznaka 09)	1.330,00	1.344,00

TABELA ŠT. 1.

Nepremičnine, ki so predmet tega postopka, so po namenski rabi stavbna zemljišča. Nahajajo se v centru vasi Padna, v naravi predstavljajo nebivalne objekte oz. ruševine. Na parc. št. 374 in 375, obe k. o. 2634-Nova vas, sta izvedena registrska vpisa stavb št. 71 oziroma 84, k. o. 2634-Nova vas, ki sta v naravi ruševini. Na parc. št. 433, k. o. 2634-Nov vas, pa je izveden registrski vpis stavbe št. 80, k. o. 2634-Nova vas, ki je ohranjena, vendar je nebivalna. Na preostalih dveh parcelah se nahajajo ruševine, kot vse izhaja iz tabele št. 1.

Za nepremičnini parc. št. 374 in 375, obe k. o. 2634-Nova vas, sta bili izdani odločbi Ministrstva za okolje in prostor, Inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor, Območne enote Koper, zaradi nevarne gradnje na zemljišču, in sicer za parcelo št. 374, k. o. Nova vas, odločba št. 06122-2045/2022-4 z dne 11. 11. 2022, za parcelo št. 375, k. o. Nova

vas, pa odločba št. 06122-2097/2022-4 z dne 10. 11. 2022. Iz obeh odločb izhaja enaka zaveza lastnika nepremičnin, in sicer do 31. 3. 2023 odstraniti nevarni kamniti objekt, ki se na zemljišču nahaja (ruševina), kar namerava občina narediti pred zaključkom tega javnega razpisa. Obe odločbi sta priloga tega razpisa.

Nepremičnine so grafično prikazane v prilogi 1 z naslovom »Hiše za mlade in mlade družine v vasi Padna«, ki je sestavni del tega razpisa.

Izhodiščne vrednosti nadomestila za stavbno pravico in ocenjene vrednosti zemljišča (fundusa) so določene na podlagi poročil o ocenjevanju vrednosti stavbne pravice, ki jih je za vsako nepremičnino izdelal cenilec in izvedenec gradbene stroke Salko Pivač, univ. dipl. inž. arh., z dne 7. 2. 2022.

2.1. Namen in posebni pogoji ustanovitve stavbne pravice

Stavbna pravica se podeljuje za namen rekonstrukcije enostanovanjskih stavb, glede na nebivalne objekte, kakršni stojijo na posameznih nepremičninah, ki bodo namenjene za stalno bivanje družin oz. posameznikov.

Občina Piran kot strateško prioriteto zagotavlja možnost mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema. Mladim je stanovanjski trg manj naklonjen, saj je najbolj pogost način pridobitve stanovanja v Sloveniji nakup, pri čemer imajo mladi praviloma nižje prihodke, na trgu dela pa se soočajo z zaposlitvami za določen čas, kar otežuje pridobivanje finančnih sredstev. Visoke cene nepremičnin in otežen dostop do finančnih virov mladim otežujejo osnivanje lastnega stanovanja in osamosvojitve ter oblikovanje družine.

Zadevni postopek spoštuje načela ZSPDSLS-1, ki od lastnika nepremičnin terja gospodarno ravnanje s stvarnim premoženjem, zato se stavbne pravice ne bodo podeljevale pod izhodiščno ceno, ki jo je določil pooblaščen ocenjevalec in predstavlja večinski del kriterijev za oblikovanje najugodnejše ponudbe, obenem pa zasleduje stanovanjsko politiko Občine Piran in cilje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), saj omogoča prednostno obravnavo mladih kot ranljivejše skupine, pri čemer pa iz razpisa ne izključuje drugih potencialnih ponudnikov.

Stavbna pravica se bo na posamezni nepremičnini podelila za obdobje 99 let (1. faza), pri čemer se imetnik zaveže, da bo v roku 18 mesecev po sklenitvi pogodbe vložil popolno zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo oz. rekonstrukcijo enostanovanjske stavbe, po njegovi pravnomočnosti pa bo najkasneje v roku 24 mesecev začel z gradnjo oz. rekonstrukcijo stanovanjske stavbe in pridobil uporabno dovoljenje najkasneje v roku 7 let od sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

Imetnik stavbne pravice, s katerim bo sklenjena pogodba, bo imel možnost kasnejšega odkupa fundusa (zemljišča, na katerem stoji stavba) v primerih, ko bo zgradil stavbo, pridobil uporabno dovoljenje in v stavbi neprekinjeno stalno prebival sam oz. s svojo družino najmanj 3 leta po pridobitvi uporabnega dovoljenja, če bo odkupno opcijo uveljavil v roku 10 let od

sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice (2. faza), in sicer za neto kupnino v višini ocenjene vrednosti zemljišča (fundusa). Nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice, ki ga je ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, se ob izpolnitvi pogojev za 2. fazo, kot so določeni v tem razpisu, všteje v kupnino. Imetnik stavbne pravice kot kupec sam nosi vse stroške, davke in druge dajatve v zvezi s prenosom lastninske pravice v primeru uveljavitve odkupne opcije.

Prenos stavbne pravice na tretjo osebo je mogoč le s predhodnim pisnim soglasjem Občine Piran. Občina je eden od podpisnikov pogodbe o prenosu stavbne pravice na tretjo osebo.

Odkupna opcija je vezana na osebo najboljšega ponudnika v tem postopku, s katerim se sklene pogodba, in ni prenosljiva na tretjo osebo niti samostojno niti skupaj z morebitnim prenosom stavbne pravice, s katerim je soglašala občina Piran.

V primeru prenosa oz. poskusa prenosa stavbne pravice na tretjo osebo brez predhodnega pisnega soglasja Občine, kot tudi v primeru neizpolnjevanja oz. nepravočasnega izpolnjevanja zavez glede začetka postopka za izdajo gradbenega dovoljenja oz. začetka gradnje, se šteje, da imetnik izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega (prvi odstavek 262. člena Stvarnopravnega zakonika – SPZ). V tem primeru lahko Občina Piran od pridobitelja zahteva, da ji ta zaradi kršitve pogodbe plača pogodbeno kazen v višini 50 % nadomestila po pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice, poleg tega pa lahko po svoji presoji zahteva tudi, da stavbna pravica preneha nemudoma, pred časom, za katerega je podeljena.

Ne glede na to, ali je uveljavljena možnost odkupa fundusa ali ne, in ne glede na čas ali razlog prenehanja stavbne pravice, Občina Piran nadomestila ob prenehanju stavbne pravice ne plača.

Na stavbni pravici bo za ves čas trajanja stavbne pravice dogovorjena odkupna pravica Občine Piran, in sicer bo lahko občina odkupila stavbno pravico od vsakokratnega imetnika v primeru, če bo imetnik izvrševal stavbno pravico preko dogovorjenega obsega, vključno s primerom, če bo prenesel ali poskusil prenesti stavbno pravico na tretjo osebo brez soglasja občine, in sicer za kupnino, ki je enaka višini nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, sklenjeni med občino in izbranim ponudnikom. Odkupna pravica na stavbni pravici se vknjiži v zemljiško knjigo.

Imetnik stavbne pravice mora za načrtovane posege pridobiti vsa ustrezna soglasja in dokumentacijo ter dela izvesti v skladu z veljavnimi predpisi.

Podlaga za nastanek stavbne pravice je pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, pri čemer stavbna pravica nastane šele z vpisom v zemljiško knjigo.

Ponujena vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice ne zajema pripadajočega davka, ki ga plača izbrani ponudnik. Izbrani ponudnik plača tudi vse morebitne druge davčne dajatve, stroške notarskih storitev ter stroške vknjižbe stavbne pravice v svojo korist.

Nadomestilo za stavbno pravico se plača v enkratnem znesku in ga je izbrani ponudnik dolžan plačati v roku 30 dni po prejemu računa, ki se ga izstavi po podpisu pogodbe.

Plačilo celotnega nadomestila v prej določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, se pogodba razdre, varščina pa zadrži.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči ponudniku po prejemu celotnega plačila nadomestila. Pridobitelj stavbne pravice je dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku treh delovnih dni po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila, podati predlog za vknjižbo stavbne pravice v zemljiški knjigi.

Ustanovitev stavbne pravice bo potekala po načelu »videno-kupljeno«, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.

3. POGOJI JAVNEGA RAZPISA

3.1. Splošni pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb

Ponudbe morajo biti v celoti pripravljene v skladu z zahtevami tega javnega poziva in izpolnjevati vse zahteve, ki jih določa ta poziv.

Ponudbo lahko odda domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije pridobi stavbno pravico na nepremičnini.

Oddana ponudba mora biti veljavna najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb.

Na javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilec in 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 neskljenjeni 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 in
- 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.

3.2. Ponujena je najmanj izhodiščna vrednost nadomestila

Posamezna nepremičnina, ki je predmet tega postopka, je lahko predmet ponudbe za najmanj izhodiščno vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice. Ponudbe, nižje od izhodiščne cene, ne morejo biti izbrane in bodo izločene.

Če izpolnjuje pogoje za dodatne kriterije pod točko 3.4.2. Drugi kriteriji A in/ali 3.4.3. Drugi kriteriji B, lahko ponudnik uveljavlja dodatne točke, pri čemer se za pogoje pod točko B poleg v tej točki zahtevanih pogojev zahteva tudi izpolnjevanje pogojev po Odloku o mladih (povezava: <<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina?urlurid=20222678>>) ter pogoja, da ponudnik ni že (bil) prejemnik subvencije na podlagi drugega ukrepa, ki ga je zaradi reševanja stanovanjskega problema za mlade in mlade družine pripravila Občina Piran, saj se ukrepi dodeljevanja pomoči in subvencij med seboj izključujejo. Dodatne točke pod točko A lahko uveljavljajo tudi osebe, ki ne izpolnjujejo pogojev po Odloku o mladih in ne glede na morebitne že prejete ugodnosti po tem odloku.

Če ponudnik ne uveljavlja dodatnih točk oziroma ne izpolnjuje pogojev za njihovo dodelitev, ponudba ni neveljavna, pač pa se ponudba takega ponudnika obravnava brez dodatnih točk.

3.3. Varščina

Ponudnik, ki oddaja ponudbo, mora najkasneje do poteka roka za oddajo ponudb vplačati varščino v višini 10 % izhodiščne vrednosti enkratnega nadomestila za podelitev stavbne pravice za nepremičnino, za katero oddaja ponudbo.

Varščina se plača na račun Občine Piran št. SI56 0110 0010 0009 070 odprt pri Banki Slovenije, z navedbo »Plačilo varščine za podelitev stavbne pravice – javno zbiranje ponudb Padna«.

Upoštevajo se plačila, prejeta na navedeni račun do trenutka poteka plačilnega prometa na dan poteka roka za oddajo ponudb.

Plačana varščina se najugodnejšemu ponudniku brezobrestno vračuna v plačilo nadomestila za stavbno pravico, ostalim ponudnikom, ki niso oddali najugodnejše ponudbe, pa se varščina vrne brez obresti v roku 15 dni po izbiri najugodnejših ponudnikov, na TRR, ki ga ponudnik navede v ponudbi.

Ponudnik mora ponudbi predložiti potrdilo o plačani varščini.

3.4. Kriteriji in merila za najugodnejšo ponudbo

Osnovni kriteriji in merila za najugodnejšo ponudbo so:

3.4.1. Višina nadomestila (brez DDV), in sicer se ponudba uvrsti glede na ponujeno višino v enega od naslednjih razredov (točke posameznega razreda se med seboj ne seštevajo):

izhodiščna vrednost

- | | |
|---|-----------|
| – do vključno 10.000 EUR | = 15 točk |
| – nad 10.000 EUR do vključno 30.000 EUR | = 20 točk |
| – nad 30.000 EUR do vključno 60.000 EUR | = 25 točk |
| – nad 60.000 EUR | = 30 točk |

Zbrano število točk iz naslova višine nadomestila se ponderira s faktorjem 0,6.

3.4.2. Drugi kriteriji A (lahko uveljavljajo vsi ponudniki):

- | | |
|--|-----------|
| – prijavljeno stalno prebivališče ponudnika v Občini Piran vsaj 1 leto pred datumom objave razpisa | = 10 točk |
|--|-----------|

3.4.3. Drugi kriteriji B (lahko uveljavljajo ponudniki, ki na dan oddaje ponudbe izpolnjujejo pogoje po Odloku o mladih):

- | | |
|--|-----------|
| – izpolnjeni splošni pogoji za dodelitev ukrepa po Odloku o mladih | = 10 točk |
| – poleg pogoja iz prejšnje alineje otrok ponudnika vpisan v vrtec ali šolo na območju Občine Piran | = 10 točk |

Zbrano skupno število dodatnih točk iz naslova vseh drugih kriterijev A in B se ponderira s faktorjem 0,4.

Najugodnejša ponudba je ponudba, ki po seštevku ponderiranega števila točk, zbranih pod 3.4.1., 3.4.2. in 3.4.3., prejme najvišje skupno število točk. V primeru, da več ponudnikov doseže enako število točk, bo Občina Piran izbrala ponudnika z višjo ponujeno ceno. V primeru izenačenih ponudb bo Občina Piran opravila s ponudniki dodatna pogajanja.

4. ODDAJA PONUDB IN ROK ZA ODDAJO PONUDB

4.1. Rok za oddajo ponudb

Ponudbe morajo do roka za oddajo ponudb prispeti na naslov Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano. Ponudbe se lahko oddajo tudi osebno na vložišču Občine Piran do roka, določenega za oddajo ponudb. Ponudbe morajo ne glede na način dostave (osebno ali po pošti) do vložišča prispeti do roka za oddajo ponudbe, sicer bodo štete za prepozne (velja prejemna teorija).

ROK ZA ODDAJO PONUDBE JE 16. 1. 2023 DO 12.00 URE.

Ponudnik lahko do roka za oddajo ponudb ponudbo spremeni ali umakne. Ponudnik lahko spremeni ali umakne ponudbo s pisnim obvestilom, ki mora v vložišče prispeti pred potekom roka za oddajo ponudb. V primeru umika bo ponudba neodprta vrnjena ponudniku.

4.2. Vsebina in oblika ponudbe

Ponudba mora vsebovati obrazce iz točke 7. tega poziva ali po vsebini in obliki enake obrazce, ki so izdelani s strani ponudnika. Ponudniki lahko obrazce brezplačno dvignejo na sedežu Občine Piran ali prejmejo v elektronski obliki na podlagi povpraševanja, ki ga posredujejo na elektronski naslov: obcina.piran@piran.si.

Ponudnik lahko odda ponudbo za več nepremičnin, vendar mora pri tem jasno označiti vrstni red nepremičnin, ki so njegova prednostna izbira, saj lastnik nepremičnin z enim ponudnikom sklene pogodbo le za eno nepremičnino. V kolikor bo ponudnik glede na kriterije prepoznan kot najuspešnejši pri več kot eni nepremičnini, za katere je oddal ponudbo, bo izbran kot najugodnejši le pri eni nepremičnini, njegove ponudbe za preostale nepremičnine pa se štejejo za neoddane. Če ponudnik v postavljenem roku ne sporoči nedvoumno, katero nepremičnino uveljavlja kot prednostno, se šteje, da je izbral nepremičnino z najnižjo zaporedno številko, kot izhaja iz točke 2. 1. tega razpisa.

Ponudba ponudnika mora biti veljavna najmanj 60 dni, šteto od dne, ko poteče rok za oddajo ponudbe.

Formalno popolna ponudba mora vsebovati naslednje:

- podatke o ponudniku s točnim naslovom, če je ponudnik fizična oseba,
- firmo in sedež ponudnika, če je ponudnik pravna oseba,
- matično in davčno številko ponudnika,
- fotokopijo veljavne osebne izkaznice, potnega lista ali potrdila o državljanstvu za fizične osebe,
- za pravne osebe izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejše od 30 dni ali drugo dokazilo o registraciji za s.p.-je,
- navedbo ponujenega nadomestila,
- dokazilo o vplačilu varščine,
- pisno izjavo ponudnika, da sprejema vse razpisne pogoje, ki bodo tudi vključeni v pogodbo, ki bo sklenjena v pisni obliki,
- številko transakcijskega oziroma osebnega računa ponudnika za morebitno vračilo vplačane varščine,
- vse druge podatke in obvezne priloge, katerih vsebina izhaja iz obrazcev iz 7. točke tega poziva,
- na vsaki strani parafiran »vzorec pogodbe«, ki je del razpisne dokumentacije.

Ponudnik ponudbo oddaja v zaprti ovojnici. Na kuverto ponudbe ponudnik nalepi izpolnjen obrazec **Ovojnica**, ki je priloga tega poziva.

5. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB IN IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Postopke podelitve stavbne pravice vodi komisija v skladu z določili ZSPDSLS-1.

Če izhodiščna vrednost za posamezno nepremičnino ni dosežena, je javno zbiranje ponudb za zadevno nepremičnino neuspešno.

Javno odpiranje ponudb bo potekalo dne 17. 1. 2023 ob 10.00 uri v prostorih Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran – Pirano, v dvorani Domenica Tintoretta. O javnem odpiranju ponudb bo naročnik sestavil zapisnik. Predstavniki ponudnikov morajo imeti s seboj pooblastila za zastopanje pri odpiranju ponudb.

Komisija za podelitev stavbne pravice bo preverila pravočasnost ponudb. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudbe, bodo neodprte vrnjene ponudnikom. Komisija bo za pravočasne ponudbe preverila, ali izpolnjujejo pogoje, določene s tem pozivom.

Po zaključenem razpisu bo Komisija predlagala sklenitev pogodbe o podelitvi stavbne pravice s ponudnikom, ki bo oddal najugodnejšo ponudbo. O sklenitvi pogodb o podelitvi stavbnih pravic z najugodnejšimi ponudniki odloči občinski svet v skladu s Statutom Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14 – UPB, 35/17 in 43/18). Pogodbe se bodo sklepale po potrditvi na občinskem svetu. Pogoji iz tega javnega poziva se vključijo v pogodbo o podelitvi stavbne pravice.

Najugodnejši ponudnik mora pred podpisom pogodbe podati izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Pogodba se sklene najkasneje v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, lahko Občina Piran po svoji presoji bodisi podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, bodisi zadrži varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v dodatnem roku, Občina Piran zadrži njegovo varščino.

Občina Piran lahko začeti postopek podelitve stavbne pravice kadar koli do sklenitve pogodbe brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi. Ob morebitni ustavitvi postopka se vplačane varščine brezobrestno vrnejo ponudnikom v roku 15 dni od izdaje sklepa o ustavitvi postopka.

6. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije o pogojih javnega zbiranja ponudb, podatke o nepremičninah in informacije o ogledu nepremičnine, dobijo interesenti na Občini Piran, na tel. št. 05/671-03-18, elektronski naslov tjasa.radetic@piran.si, kontaktna oseba je Tjaša Radetič. Ogled nepremičnin in dokumentacije v zvezi z zadevnimi nepremičninami je možen po predhodnem dogovoru.

Besedilo javnega poziva je objavljeno na spletni strani Občine Piran: <https://www.piran.si> v rubriki Obvestila in objave /Javni razpisi in objave.

7. OBRAZCI ZA PRIPRAVO PONUDBE

Sestavni del te razpisne dokumentacije so naslednji obrazci za pripravo ponudbe:

Obr. 1 – Ovojnica

Obr. 2 – Ponudba

Obr. 3 – Podatki o ponudniku

Obr. 4 – Vzorec pogodbe

Občina Piran
župan Denio Zadković



OVOJNICA

PONUDBA – NE ODPIRAJ!	
PREDMET: JAVNO ZBIRANJE PONDUB ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH ID znak (navesti ID znak nepremičnin):	
ROK ZA ODDAJO: 16. 1. 2023 DO 12.00 URE	
POŠILJATELJ	PREJEMNIK Občina Piran Tartinijev trg 2 6330 Piran – Pirano
PREJEM VLOGE (izpolni prejemnik) Datum in ura: Zap. št.: Podpis pooblaščenega osebe prejemnika in žig:	

PONUDBA

Ponudnik _____ (ime in priimek oz. naziv in naslov)

v postopku podelitve stavbne pravice na nekaterih zemljiščih v lasti Občine Piran v vasi Padna

oddajam ponudbo za podelitev stavbne pravice:

– za nepremičnino parc. št. _____.

– Ponujam ceno enkratnega nadomestila za stavbno pravico brez DDV _____ EUR.

– Zavezujem se, da bom na poziv občine oz. FURS plačal tudi pripadajoči DDV oz. morebitni drugi odmerjen davek na ustanovitev stavbne pravice.

– Izjavljam, da izpolnjujem kriterij iz tč. 3.4.2 (obkroži ustrezne alineje - in DA oz. NE):

- prijavljeno stalno prebivališče ponudnika v Občini Piran vsaj 1 leto pred datumom objave razpisa
x Prilagam potrdilo o stalnem prebivališču. DA NE

– Izjavljam, da jaz, oz. v primeru uveljavljanja ugodnosti po Odloku o mladih kot mlada družina moji družinski člani, izpolnjujem kriterije iz točke 3.4.3. (ustrezno obkroži):

- fizična oseba, ki še ni dopolnila 35 let
x Prilagam izpisek iz rojstne matične knjige ali drugo potrdilo, ki izkazuje rojstni datum upravičene osebe. DA NE
- mlada družina, v kateri je vsaj en otrok in ena odrasla oseba, ki še ni dopolnila 35 let
x Prilagam izpisek iz rojstne matične knjige ali drugo potrdilo, ki izkazuje rojstni datum upravičene odrasle osebe. DA NE
x Prilagam izpisek iz rojstne matične knjige ali drugo potrdilo, ki izkazuje rojstni datum upravičene osebe - otroka. DA NE
x Prilagam potrdilo o stalnem prebivališču upravičene odrasle osebe. DA NE
x Prilagam potrdilo o stalnem prebivališču upravičene osebe - otroka. DA NE
- otrok vpisan v vrtec ali šolo na območju Občine Piran
x Prilagam potrdilo o vpisu v šolo/vrtec/drugo _____; v šolskem letu 2022/2023. DA NE

- V primeru, da uveljavljam ugodnost kot mlada družina, izjavljam, da z družinskimi člani, navedenimi v tej ponudbi, živim v življenjski skupnosti otroka, ne glede na starost otroka, z obema ali enim od staršev ali z drugo odraslo osebo, če ta skrbi za otroka in ima po tem zakoniku do otroka določene obveznosti in pravice (2. člen Družinskega zakonika).
 - V primeru, da ob podaji ponudbe še nimam stalnega prebivališča na območju Občine Piran, izjavljam, da bom v primeru, če bo moja ponudba izbrana, v roku 30 dni po tem, ko bo to formalno mogoče (določena hišna številka, vpis lastništva ipd.) prijavil stalno prebivališče na nepremičnini, za katero oddajam ponudbo.
 - Jaz, oz. v primeru uveljavljanja ugodnosti po Odloku o mladih kot mlada družina moji družinski člani, nisem lastnik/niso lastniki drugega za bivanje primerne stanovanjskega objekta in ne imetnik pravice graditi takšnega objekta na drugi parceli, primerni za gradnjo.
- Pooblaščam Občino Piran za preverjanje izpolnjevanja vseh pogojev po tem pozivu in Odloku o mladih pri državnih organih in drugih uradnih institucijah.
- Izjavljam, da bom v primeru sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice v roku 18 mesecev po sklenitvi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, po njegovi pravnomočnosti pa bom najkasneje v roku 24 mesecev začel z gradnjo stanovanjske stavbe in pridobil uporabno dovoljenje najkasneje v roku 7 let od sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.
- Sprejemam vse pogoje, določene v pozivu za podelitev stavbne pravice.

Ponudbi prilagam naslednje OBVEZNE PRILOGE:

- potrdilo o plačilu varščine v znesku _____ EUR,
- fotokopijo veljavne osebne izkaznice, potnega lista ali potrdila o državljanstvu za fizične osebe,
- za pravne osebe izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejše od 30 dni ali drugo dokazilo o registraciji za s.p.-je,
- na vsaki strani parafiran »vzorec pogodbe«

Ponudba je veljavna do dne _____.

Kraj in datum:

podpis fizične osebe/žig in podpis odgovorne osebe

PODATKI O PONUDNIKU

Firma/ime in priimek ponudnika	
Ime in priimek zastopnika pravne osebe	
Sedež in (poslovni) naslov	
Davčna številka	
Matična številka /EMŠO	
Kontaktna oseba	
Naslov e-pošte	
Telefonska številka	
Ime in priimek osebe, pooblaščenca za podpis ponudbe	
TRR za vračilo varščine	

Spodaj podpisani _____ s podpisom (in žigom – velja za pravne osebe) na tej izjavi potrjujem, da sprejemamo pogoje in merila, navedene v javnem razpisu in pripadajoči razpisni dokumentaciji, ter da so vse navedbe v vlogi resnične, verodostojne, nezavajajoče in ustrezajo dejanskemu stanju, vse priložene fotokopije pa ustrezajo originalom.

S svojim podpisom potrjujem pod kazensko in materialno odgovornostjo resničnost vseh navedenih podatkov v tem in v vseh priloženih razpisnih obrazcih.

V skladu z razpisnimi pogoji soglašam s preverjanjem navedenih podatkov, za katere se obvezujemo, da jih bomo Občini Piran posredovali na njeno zahtevo.

Izjavljamo, da Občini Piran dovoljujemo vpogled v uradno dostopne evidence za preverbo uradnih listin z namenom ugotavljanja dejanskega stanja in skladnosti z razpisno dokumentacijo.

Kraj in datum: _____

(podpis ponudnika)

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano, matična št. 5883873000, davčna št.: SI 29263930, ki jo zastopa župan
(v nadaljevanju: lastnik oziroma Občina)

in

Ime in priimek/firma, naslov, matična št./EMŠO _____, davčna št.:
(v nadaljevanju: pridobitelj ali imetnik stavbne pravice)

sklepata

POGODBO O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

1. člen (uvodne ugotovitve)

Pogodbeni stranki ugotavljata, da:

- je Občina po podatkih zemljiške knjige izključni lastnik nepremičnin ID znak: _____,
- je grafični prikaz nepremičnin, ki so predmet ustanovitve stavbne pravice, kot priloga sestavni del te pogodbe,
- so po podatkih zemljiške knjige nepremičnine iz prve alineje te pogodbe proste vseh bremen, razen kolikor je to izrecno navedeno v tej pogodbi,
- so nepremičnine iz prve alineje tega člena po namenski rabi _____,
- je pridobitelj v celoti seznanjen s stvarnimi, pravnimi, prostorskimi in drugimi okoliščinami nepremičnin iz prve alineje tega člena in iz tega naslova do Občine ne more uveljavljati nikakršne pravice oziroma zahtevka;
- je Občina dne _____ objavila Javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nekaterih zemljiščih v lasti Občine Piran v vasi Padna št. _____ (v nadaljevanju: javno zbiranje ponudb);
- je imetnik stavbne pravice skladno s kriteriji javnega zbiranja ponudb oddal najugodnejšo ponudbo, o čemer je Občina izdala Sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika št. _____ z dne _____,
- se stavbna pravica ustanavlja po načelu »videno – kupljeno«,
- se stavbna pravica po tej pogodbi ustanavlja na podlagi določb ZSPDSLS-1, Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Razpisne dokumentacije iz predhodnih alinej tega člena,
- so določbe javnega zbiranja ponudb iz prejšnjih alinej sestavni del te pogodbe.

OSNUTEK – VZOREC POGODBE

2. člen (predmet stavbne pravice)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da Občina na nepremičninah ID znak: _____ ustanovi stavbno pravico v korist pridobitelja, za čas 99 let od sklenitve te pogodbe, in sicer proti plačilu nadomestila za stavbno pravico skladno s to pogodbo.

Stavbna pravica je ustanovljena za namen rekonstrukcije nebivalnega objekta, kakršen ob sklenitvi te pogodbe stoji na nepremičnini iz prvega odstavka tega člena, v enostanovanjsko hišo za bivanje družin oz. posameznikov skladno s javnim zbiranjem ponudb in ponudbo pridobitelja z dne _____ (v nadaljevanju: predmet stavbne pravice).

Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da bo v roku 18 mesecev po sklenitvi te pogodbe vložil popolno zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo oz. rekonstrukcijo enostanovanjske stavbe, po njegovi pravnomočnosti pa bo najkasneje v roku 24 mesecev začel z gradnjo oz. rekonstrukcijo stanovanjske stavbe in pridobil uporabno dovoljenje najkasneje v roku 7 let od sklenitve te pogodbe.

3. člen (pridobivanje dovoljenj)

Občina daje imetniku stavbne pravice s podpisom te pogodbe izrecno pooblastilo za izvedbo vseh aktivnosti, vključno s pridobivanjem vseh upravnih in drugih dovoljenj in soglasij, potrebnih za izgradnjo oz. rekonstrukcijo predmeta stavbne pravice po tej pogodbi. Imetnik stavbne pravice vodi postopke za pridobivanje gradbenega in drugih dovoljenj v svojem imenu in na svoj riziko ter račun, brez jamstev in dodatnih aktivnosti Občine.

4. člen (plačilo nadomestila)

Nadomestilo za stavbno pravico skupaj z DDV znaša _____ EUR (z besedo: _____ evrov ___/100), od tega znaša neto nadomestilo za stavbno pravico brez DDV _____ EUR (z besedo: _____ evrov ___/100), 22 % DDV pa _____ EUR (z besedo: _____ evrov ___/100).

Nadomestilo za stavbno pravico se plača v enkratnem znesku, pridobitelj pa ga je dolžan plačati Občini v roku 30 dni po prejemu računa, ki ga Občina izstavi po podpisu te pogodbe.

Nadomestilo za stavbno pravico se plača na transakcijski račun Občine št. SI56 0110 0010 0009 070, odprt pri Banki Slovenije, pri čemer se znesek v višini _____ EUR (z besedo: _____ evrov ___/100), ki ga je pridobitelj vplačal kot varščino v okviru postopka javnega zbiranja ponudb, všteje v nadomestilo.

Plačilo celotnega nadomestila v roku, določenem v drugem odstavku tega člena, je bistvena sestavina te pogodbe. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, sta stranki

OSNUTEK – VZOREC POGODBE

soglasni, da je pogodba razdrta, Občina pa varščino zadrži, s čimer se imetnik stavbne pravice s podpisom te pogodbe izrecno strinja.

5. člen (Izdaja zemljiškoknjižnega dovolila)

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe.

Občina se zaveže zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo stavbne pravice po tej pogodbi pridobitelju izročiti v roku 5 delovnih dni po prejemu celotnega plačila nadomestila iz 4. člena.

Imetnik stavbne pravice je dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku 3 delovnih dni po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila, podati predlog za vknjižbo stavbne pravice v zemljiški knjigi, sicer to lahko na njegove stroške stori Občina.

6. člen (čas ustanovitve stavbne pravice)

Stavbna pravica je ustanovljena za dobo 99 let od sklenitve te pogodbe.

Imetnik stavbne pravice trpi v času trajanja stavbne pravice vse stroške, davščine, takse, nadomestila in druge javne dajatve, povezane z nepremičninami iz prve alineje 1. člena te pogodbe, ter tudi vse davščine, takse in druge stroške, vezane na izgradnjo oz. rekonstrukcijo, uporabo, obratovanje predmeta stavbne pravice, kot tudi vse morebitne kazni in druge izdatke, povezane s predmetom stavbne pravice, izgradnjo oz. rekonstrukcijo, uporabo in obratovanjem predmeta stavbne pravice.

Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da vse morebitne davščine, ki izvirajo ali bi izvirale iz te pogodbe in ki jih nista predvideli ob sklenitvi te pogodbe, trpi pridobitelj.

7. člen (prevzem predmeta stavbne pravice)

Imetnik stavbne pravice po tej pogodbi izjavlja, da mu je znano pravno in dejansko stanje nepremičnin, na kateri se ustanavlja stavbna pravica po tej pogodbi in da v zvezi s tem nima nobenih pripomb.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da z izdajo zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo stavbne pravice štejeta, da je Občina predala, imetnik stavbne pravice pa prevzel nepremičnine, na katerih se ustanavlja stavbna pravica po tej pogodbi.

Imetnik stavbne pravice se zavezuje na nepremičninah pri izvedbi del in uporabi stavbe upoštevati in delovati skladno s standardi in predpisi gradbene stroke, kot dober gospodar ter v skladu z namenom podelitve stavbne pravice.

OSNUTEK – VZOREC POGODBE

8. člen (odkupna opcija na zemljišču)

Pridobitelj je pod pogojem, da v roku iz tretjega odstavka 2. člena te pogodbe prične z gradnjo oz. rekonstrukcijo in zgradi enostanovanjsko stavbo skladno s to pogodbo, pridobi uporabno dovoljenje in v stavbi neprekinjeno stalno prebiva sam oz. s svojo družino najmanj 3 leta po pridobitvi uporabnega dovoljenja, upravičen, da od Občine zahteva, naj mu proda fundus (zemljišče, na katerem je ustanovljena stavbna pravica), in sicer za neto kupnino v višini ocenjene vrednosti zemljišča (fundusa).

Pridobitelj mora izpolniti pogoje za uveljavitev odkupne opcije in Občini vročiti zahtevo za odkup zemljišča najkasneje v roku 10 let od sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice (velja prejemna teorija), sicer pravico do odkupa izgubi in odkupna opcija preneha. Zahteva za odkup zemljišča mora biti v pisni obliki in s priloženimi dokazili o izpolnjevanju vseh pogojev za uveljavitev odkupne opcije.

Nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice, dogovorjeno s to pogodbo, se ob uveljavitvi odkupne opcije všteje v kupnino, razlika do celotne kupnine pa zapade v plačilo v 8 dneh od sklenitve prodajne pogodbe in pred izročitvijo zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice na zemljišču. Imetnik stavbne pravice kot kupec sam nosi vse stroške, davke in druge dajatve v zvezi s prenosom lastninske pravice v primeru uveljavitve odkupne opcije.

Odkupna opcija je vezana na osebo pridobitelja, ki sklepa to pogodbo, in ni prenosljiva na tretjo osebo niti samostojno niti skupaj z morebitnim prenosom stavbne pravice, s katerim je soglašala Občina.

Odkupna pravica na zemljišču v vsakem primeru preneha s potekom 10 let od sklenitve te pogodbe, v primeru prenosa stavbne pravice na tretjo osebo pa preneha že prej, z vknjižbo spremembe imetnika stavbne pravice.

9. člen (obveznosti imetnika stavbne pravice)

Imetnik stavbne pravice je od sklenitve te pogodbe poleg obveznosti, ki so izrecno določene s to pogodbo:

- dolžan stavbno pravico izvrševati v obsegu in skladno z namenom, dogovorjenima s to pogodbo, kar predstavlja tudi bistveno sestavino te pogodbe,
- dolžan vseskozi nepremičnine in objekte, ki bodo na njih zgrajeni, vzdrževati kot dober gospodar tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podelitve stavbne pravice ter v zvezi s tem nosi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne in druge morebitne stroške,
- odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe in objektih, ki bodo zgrajenih na omenjenih nepremičninah, oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi nepremičnin oziroma zgrajenih objektov,
- obveščati Občino o pomembnih dogodkih v zvezi z izvrševanjem te pogodbe (oddaja popolne vloge za izdajo gradbenega dovoljenja na upravno enoto,

OSNUTEK – VZOREC POGODBE

pridobitev, dokončnost in pravnomočnost gradbenega dovoljenja, pridobitev uporabnega dovoljenja, začetek bivanja v stavbi ipd.).

Pridobitelj se zavezuje, da stavbne pravice ne bo prenesel na tretjo osebo, če pred tem ne bo pridobil izrecnega predhodnega pisnega dovoljenja Občine. Občina je eden od podpisnikov pogodbe o prenosu stavbne pravice na tretjo osebo.

Prenos stavbne pravice imetnika stavbne pravice v nasprotju z določili te pogodbe nima pravnega učinka nasproti lastniku nepremičnine, imetnik stavbne pravice pa mu je odgovoren za škodo, ki bi mu nastala ob takšnem ravnanju imetnika stavbne pravice.

V primeru prenosa oz. poskusa prenosa stavbne pravice brez predhodnega pisnega soglasja Občine, kot tudi v primeru neizpolnjevanja oz. nepravočasnega izpolnjevanja zavez glede začetka postopka za izdajo gradbenega dovoljenja oz. začetka gradnje oz. rekonstrukcije iz tretjega odstavka 2. člena te pogodbe, se šteje, da imetnik izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega (prvi odstavek 262. člena Stvarnopravnega zakonika – SPZ). V tem primeru lahko Občina Piran od pridobitelja zahteva, da ji ta zaradi kršitve pogodbe plača pogodbeno kazen v višini 50 % nadomestila po pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice, poleg tega pa lahko po svoji presoji zahteva tudi, da stavbna pravica preneha nemudoma, pred časom, za katerega je podeljena. Pogodbeno kazen v navedeni višini lahko Občina zahteva tudi v primeru, če imetnik stavbne pravice ne izda ustreznih dodatnih izjav volje za vknjižbo odkupne pravice Občine na stavbni pravici, kot to določa zadnji odstavek 10. člena te pogodbe.

Pogodbeno kazen zapade v plačilo v roku 15 dni od poziva Občine k plačilu, ki je naslovljen s priporočeno pošto na naslov imetnika stavbne pravice. V kolikor imetnik stavbne pravice ne prevzame ali odkloni sprejem priporočene pošte se bo štelo, da je izjavo prejel v 15 dneh od poslanega poziva.

Imetnik stavbne pravice na nepremičninah ID znak: _____, na katerih pridobi stavbno pravico skladno s to pogodbo, nepremičnin ne sme uporabljati v nasprotju z namenom podelitve stavbne pravice, ki je bistvena sestavina te pogodbe, niti ne sme drugačne rabe omogočiti komurkoli drugemu.

10. člen

(odkupna pravica na stavbni pravici)

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se na stavbni pravici za ves čas trajanja stavbne pravice ustanovi odkupna pravica Občine Piran, in sicer lahko občina odkupi stavbno pravico od vsakokratnega imetnika stavbne pravice ter je imetnik stavbne pravice dolžan na poziv občine le-tej prodati stavbno pravico, v primeru, če imetnik izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega, vključno s primerom, če bo prenesel ali poskusil prenesti stavbno pravico na tretjo osebo brez soglasja občine, in sicer za kupnino, ki je enaka višini nadomestila za ustanovitev stavbne pravice po tej pogodbi.

Imetnik stavbne pravice _____ (ime in priimek/firma, naslov, matična št./EMŠO), izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri stavbni pravici, ustanovljeni in vpisani v zemljiško knjigo z ustreznimi identifikatorji na podlagi te pogodbe, v zemljiško knjigo vpiše odkupna pravica v korist Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano, matična št. 5883873000.

OSNUTEK – VZOREC POGODBE

Imetnik stavbne pravice se zavezuje po vpisu stavbne pravice po potrebi izdati tudi dodatno izjavo volje oz. zemljiškoknjižno dovolilo z ustreznimi podatki za vpis odkupne pravice na stavbni pravici, skladno z določili te pogodbe.

11. člen (prenehanje stavbne pravice)

Stavbna pravica redno preneha s potekom časa, za katerega je bila ustanovljena.

Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi sporazuma med pogodbenima strankama, s katerim se Občina in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju, v primeru uveljavitve odkupne opcije za odkup fundusa s strani pridobitelja, v primeru, če njen imetnik izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega oz. na podlagi zahteve Občine za predčasno prenehanje v skladu z določili SPZ, ZSPDSLS-1 ali določili te pogodbe.

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.

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 to pogodbo, zlasti pa če:

- pridobitelj odsvoji stavbno pravico ali jo kako drugače prenese na tretjo osebo brez predhodnega pisnega dovoljenja Občine,
- je na predmetu stavbne pravice začel izvršilni postopek, pridobitelj pa ne poravnava terjatve, vezane v tak postopek, v roku 30 dni,
- je uveden postopek prisilne poravnave, likvidacijski ali stečajni postopek nad pridobiteljem stavbne pravice.

12. člen (posledice prenehanja stavbne pravice)

S prenehanjem stavbne pravice postanejo zgradbe na nepremičninah, na katerih je ustanovljena stavbna pravica, sestavine teh nepremičnin.

V primeru prenehanja stavbne pravice, ne glede na to, ali stavbna pravica preneha zaradi poteka časa, ali pa preneha predčasno zaradi uveljavitve odkupne opcije fundusa, zaradi kršitev pridobitelja ali iz drugega razloga, sta stranki soglasni, da Občina imetniku stavbne pravice ni dolžna poravnati nobenega nadomestila ob prenehanju stavbne pravice zaradi povečanja tržne vrednosti nepremičnine v smislu 263. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20; SPZ) in 73. člena ZSPDSLS-1.

Imetnik stavbne pravice se v primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice ne glede na razlog odpoveduje kakršnemukoli nadomestilu ali odškodnini, ki bi jih utegnil imeti iz naslova povečane vrednosti nepremičnine na podlagi dodatnih vlaganj ali vložka, ali odškodnini iz kateregakoli drugega naslova.

OSNUTEK – VZOREC POGODBE

13. člen

(izročitev po prenehanju stavbne pravice)

Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da bo po prenehanju stavbne pravice Občini izročil v posest predmet stavbne pravice po tej pogodbi (razen v primeru uveljavitve opcije odkupa fundusa, zaradi katerega pride do prenosa lastninske pravice na zemljišču na imetnika stavbne pravice).

Imetnik stavbne pravice izrecno soglaša in dovoljuje, da v primeru, da predmeta stavbne pravice po tej pogodbi ne vrne sam, Občina sama prevzame nepremičnine v posest ter sama opravi komisijski popis nepremičnin.

V primeru, da Občina ali od nje pooblaščen oseba v skladu z drugim odstavkom tega člena imetniku stavbne pravice odvzame posest nad nepremičninami, se imetnik stavbne pravice izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izjavlja, da tak prevzem nepremičnin v posest ne pomeni nezakonitega ravnanja Občine.

Imetnik stavbne pravice je dolžan Občini izstaviti ustrezno zemljiškoknjžno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige v 15 dneh od prejema pisnega obvestila s strani Občine.

14. člen

(protikorupcijska klavzula)

Ta pogodba je nična, če je pri njeni sklenitvi kdo v imenu ali na račun pogodbene stranke, zastopniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev 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.

Pogodbeni stranki bosta na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeli z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe, oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

15. člen

(stroški)

Stroške overitve podpisa Občine na zemljiškoknjžnem dovolilu in stroške vknjižbe stavbne pravice v zemljiško knjigo nosi imetnik stavbne pravice, ki se zaveže tudi vložiti predlog za vknjižbo te pravice v zemljiško knjigo.

OSNUTEK – VZOREC POGODBE

Stroške morebitnih davščin in drugih javnih dajatev, ki so povezane z realizacijo te pogodbe in niso v njej zajeti, nosi imetnik stavbne pravice.

16. člen (sporazumno reševanje sporov)

Vse spore, nastale na podlagi te pogodbe, bosta stranki skušali reševati sporazumno. V kolikor do sporazuma ne bi prišlo, bosta spor prepustili v reševanje stvarno in krajevno pristojnemu sodišču.

17. člen (veljavnost pogodbe)

Pogodba začne veljati s podpisom obeh pogodbenih strank.

S podpisom te pogodbe se šteje, da je imetnik stavbne pravice seznanjen z vsemi pogoji glede stavbne pravice, ki je predmet te pogodbe, kot tudi, da je seznanjen z vsemi obveznostmi, ki iz nje izhajajo.

Vsaka pogodbeni stranka se zavezuje o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

Vse morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe Občina in pridobitelj dogovorita in uredita z aneksom k tej pogodbi.

18. člen (število izvirkov in volja strank)

Pogodba je sklenjena v šestih (6) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda, po en izvod pa je namenjen za potrebe davčnega postopka in vpisa v zemljiško knjigo.

Pogodba je sestavljena po določbah Javnega razpisa in po volji in želji pogodbenih strank. Vsaka pogodbeni stranka pogodbo prebere in v znak priznanja vsebine lastnoročno podpiše.

Datum:
Številka:

Datum:
Številka:

LASTNIK

IMETNIK STAVBNE PRAVICE

Občina Piran
župan

Ime, priimek /Firma