

Številka :
Numero : 478-23/2022

Piran : 18. 5. 2023
Pirano :

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

Zadeva: Predlog sklepa o podelitvi stavbne pravice na parceli št. 433 k. o. 2634-Nova vas, na podlagi izvedenega javnega razpisa – javnega zbiranja ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nekaterih zemljiščih v lasti občine Piran v vasi Padna

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam v obravnavo in sklepanje gradivo:

Predlog sklepa o podelitvi stavbne pravice na parceli št. 433 k. o. 2634-Nova vas, na podlagi izvedenega javnega razpisa – javnega zbiranja ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nekaterih zemljiščih v lasti občine Piran v vasi Padna

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Andrej Korenika, župan Občine Piran,
- Kristina Ivančič, v. d. direktorja občinske uprave
- mag. Natali Gak, vodja Urada za premoženjskopravne zadeve



Župan Občine Piran
Andrej Korenika



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za premoženjskopravne zadeve - Ufficio affari legali patrimoniali

Številka :
Numero : 478-23/2022

Piran :
Pirano : 18. 5. 2023

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

Zadeva: Predlog sklepa o podelitvi stavbne pravice na parceli št. 433 k. o. 2634-Nova vas, na podlagi izvedenega javnega razpisa – javnega zbiranja ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nekaterih zemljiščih v lasti občine Piran v vasi Padna

1. Pravna podlaga:

Na podlagi 17. člena Statuta občine Piran (Ur. list RS št. 5/14-UPB, 35/17 in 43/18) v zvezi z 72. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/18 in 79/18; dalje ZSPDSLS-1) ter Odloka o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran (Ur. list RS, št. 110/22) o ustanovitvi (podelitvi) stavbne pravice odloča občinski svet.

2. Načrt ustanovitve stavbne pravice

Člen 72 ZSPDSLS-1 določa, da je pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice potrebno pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice, ki vsebuje utemeljitev razlogov za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti glede na prodajo nepremičnine ter opredelitev javnega interesa, utemeljitev uporabnosti stavbe, ki je sestavina stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča, in utemeljitev ekonomske upravičenosti, ki temelji na višini nadomestila, ki ga bo lastnik zemljišča prejel v času trajanja stavbne pravice, na dolžini obdobja, za katero se ustanavlja stavbna pravica, in na načrtu zagotovitve finančnih sredstev za plačilo nadomestila, ki ga bo občina plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

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. S tem razpisom se zasleduje več javnih interesov, predvsem pa je namen prekiniti nadaljnje propadanje nepremičnin v lasti občine v starih vaških jedrih, ter oživitev teh vasi s spodbujanjem naselitve novih družin in posameznikov oziroma omiliti izseljevanje mlajših generacij iz starih vaških jeder. Pri ustanovitvi stavbne pravice, v primerjavi s prodajo teh nepremičnin, ima občina večji nadzor nad ustrezno rekonstrukcijo, saj je predvidena časovnica, v kateri morajo uspeli ponudniki pridobiti gradbeno dovoljenje, pričeti

z gradnjo ter po zaključku le-te pridobiti uporabno dovoljenje, sicer ima občina možnost odstopiti od pogodbe. V kolikor bo uspeli ponudnik časovnico spoštoval ter nato 3 leta dejansko prebival v rekonstruiranem objektu, bo lahko odkupil zemljišče, na katerem stoji stavba (fundus) ter tako postal lastnik nepremičnine v celoti. Poleg tega Občina Piran kot strateško prioriteto zagotavlja možnost mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema in je bil v ta namen sprejet Odlok o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran (v nadaljevanju: Odlok o mladih). Mladim je namreč 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 osnovanje lastnega stanovanja in osamosvojitve ter oblikovanje družine. Izvedba javnega razpisa za ustanovitev stavbne pravice na nekaterih nepremičninah v lasti občine v vasi Padna, v katerem imajo mladi, ki izpolnjujejo pogoje po Odloku, določeno prednost, je torej najustreznejša rešitev, ki zasleduje tako cilje ustreznega gospodarjenja z nepremičninami v lasti Občine Piran, kot cilje demografske politike občine skupaj z oživljanjem starih vaških jeder.

Stavbna pravica se bo ustanovila za obdobje 99 let in v kolikor uspeli ponudnik ne bo odkupil nepremičnine oziroma fundusa, kot je predvideno v razpisu, bo po koncu obdobja trajanja stavbne pravice občina razpolagala z bivalnim objektom, katerega bo lahko bodisi naprej oddajala v najem bodisi prodala oziroma kako drugače razpolagala z njim.

Občina Piran bo z ustanovitvijo stavbne pravice pridobila določena finančna sredstva in v primeru naknadne prodaje fundusa še dodatna finančna sredstva, ki jih bo lahko uporabila v druge namene. V primeru, da bi se občina odločila sama rekonstruirati nepremičnine, ki so predmet razpisa, bi glede na oceno investicije, ki jo je izdelalo podjetje PIA Studio d.o.o. novembra 2022, rekonstrukcija 5 objektov občino stala nekaj več kot 600.000,00 EUR, glede na trende višanje cen v gradbeništvu pa verjetno še precej več. Z oddajo tako rekonstruiranih objektov v neprofitni najem si občina, glede na izjemno nizke neprofitne najemnine, te investicije ne bi povrnila v realnem času. Pri prodaji takih objektov pa ni možno predvideti ali bi na prostem trgu dosegli prodajno ceno, ki bi povrnila vrednost investicije. Pri utemeljevanju ekonomske upravičenosti je treba poudariti dejstvo, da ne glede na to, ali bo uveljavljena možnost odkupa fundusa ali ne, in ne glede na čas ali razlog prenehanja stavbne pravice, Občina Piran zakonsko predvidenega nadomestila ob prenehanju stavbne pravice ne plača.

3. Dejansko stanje – izveden javni razpis:

Občina Piran je dne 17. 11. 2022 objavila javni razpis - Javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nekaterih zemljiščih v lasti občine Piran v vasi Padna. Predmet razpisa je bilo 5 nepremičnin, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča, v naravi pa predstavljajo nebivalne objekte oz. ruševine v centru vasi Padna. Rok za oddajo ponudb se je iztekel dne 16. 1. 2023.

Javni razpis je bil pripravljen z namenom rekonstrukcije enostanovanjskih stavb, ki bi bile namenjene za stalno bivanje družin oz. posameznikov. Izhodiščne vrednosti nadomestila za stavbno pravico so bile 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. Izhodiščna cena predstavlja večinski del kriterijev za oblikovanje najugodnejše ponudbe, drugi del kriterijev pa zasleduje stanovanjsko politiko Občine Piran, saj omogoča prednostno obravnavo mladih, ki izpolnjujejo kriterije po Odloku, pri čemer pa iz razpisa ne izključuje drugih potencialnih ponudnikov.

Glede posebnih pogojev javnega razpisa:

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, ter nato najkasneje v roku 24 mesecev začel z gradnjo in pridobil uporabno dovoljenje najkasneje v roku 7 let od sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. Imetnik stavbne pravice bo imel možnost kasnejšega odkupa fundusa v primerih, ko bo zgradil stavbo, pridobil uporabno dovoljenje in v stavbi neprekinjeno stalno prebival 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), pri čemer se bo že plačano nadomestilo za stavbno pravico vštelo v kupnino.

Prenos stavbne pravice na tretjo osebo bo mogoč le s predhodnim pisnim soglasjem Občine Piran. V primeru nespoštovanja te določbe, kot tudi v primeru neizpolnjevanja zavez glede začetka postopka za izdajo gradbenega dovoljenja oz. začetka gradnje, se šteje, da imetnik izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega, in lahko v tem primeru občina od pridobitelja zahteva, da ji ta plača pogodbeno kazen v višini 50 % nadomestila po pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice, oziroma odstopi od pogodbe. 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 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.

Glede kriterijev:

Ponudniki so lahko ponudili najmanj izhodiščno vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, kot je bila določena z razpisno dokumentacijo za posamezno nepremičnino. Izhodiščne vrednosti nadomestila so razvidne iz spodnje tabele:

Zap. št.	Nepremičnina (ID znak)	Izhodiščna vrednost nadomestila za stavbno pravico v EUR
1	parcela 2634 398	1.790,00
2	parcela 2634 374	1.830,00
3	parcela 2634 375	2.240,00
4	parcela 2634 433	2.490,00
5	parcela 2634 453	1.330,00

Višina ponujenega nadomestila predstavlja 60% vrednosti končnega seštevka točk po naslednjem ključu:

- ponujena višina nadomestila:
 - 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.

V kolikor so ponudniki izpolnjevali pogoje za dodatne kriterije, so lahko uveljavljali dodatne točke, ki so skupaj predstavljale 40% vrednosti končnega seštevka točk:

- prijavljeno stalno prebivališče ponudnika v Občini Piran vsaj 1 leto pred datumom objave razpisa = 10 točk
- 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 se ponderira s faktorjem 0,4.

Glede prispelih ponudb:

Na javni razpis je prispelo 7 ponudb, od tega 5 ponudb za eno nepremičnino (ID znak: parcela 2634 433), ter po 1 ponudba za dve nepremičnini (ID znak: parcela 2634 374 ter ID znak: parcela 2634 375). Komisija za podelitev stavbne pravice, ki jo je imenoval župan, je po pregledu prispelih ponudb ugotovila, da so 4 ponudbe nedopustne (izkazujejo čas veljavnosti ponudbe, ki je krajši od zahtevanih 60 dni od roka za oddajo ponudbe) in jih je zato bilo treba izločiti. Od 3 preostalih sta bili 2 ponudbi dani za nepremičnino ID znak: parcela 2634 433 ter 1 ponudba za nepremičnino ID znak: parcela 2634 374. Veljavnost ponudbe edinega ponudnika za nepremičnino ID znak: parcela 2634 374 se je iztekla dne 30. 3. 2023. Ponudnik se ni strinjal s podaljšanjem roka veljavnosti svoje ponudbe, zaradi česar o ponudbi ni mogoče več odločati. Po opravljenem točkovanju dveh ponudb za nepremičnino ID znak: parcela 2634 433 skladno z razpisom, je najugodnejši ponudnik za to nepremičnino občan Občine Piran, s stalnim prebivališčem v Padni.

Grafični prikaz nepremičnine, za katero se predlaga sklenitev pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice:

Parc. št. 433 k.o. Nova vas



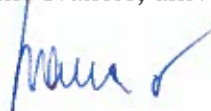
4. Predlog:

Glede na vse zgoraj navedeno predlagamo, da Občinski svet sprejme sklep o izdaji soglasja k sklenitvi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na parceli št. 433 k. o. 2634-Nova vas, z uspelim ponudnikom. Besedilo pogodbe je sestavni del sklepa.

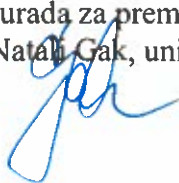
Pripravila:
Tjaša Radetič, univ. dipl. prav.



v .d. direktorja občinske uprave:
Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.



Vodja urada za premoženjskopravne zadeve:
Mag. Natali Gak, univ. dipl. prav.



Priloge:

- Osnutek sklepa z besedilom pogodbe
- ftc. razpisne dokumentacije izvedenega javnega razpisa

OSNUTEK SKLEPA

Na podlagi 17. člena Statuta občine Piran (Uradni list RS št. 5/14, 35/17, 43/18) je Občinski svet občine Piran na seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

1. člen

Sklene se pogodba o ustanovitvi stavbne pravice z najugodnejšim ponudnikom za nepremičnino ID znak: parcela 2634 433. Besedilo pogodbe je sestavni del sklepa.

2. člen

Za podpis pogodbe se pooblasti Župana Občine Piran Andreja Korenika.

3. člen

Občinski svet pooblašča župana za vnos vseh manjkajočih generalij v pogodbeno besedilo in za podpis Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ter za opravo vseh relevantnih dejanj in ureditev vseh potrebnih postopkov/razmerij zaradi realizacije predmeta te pogodbe pri notarju, sodišču, Finančni upravi in z vsemi drugimi pristojnimi subjekti.

4. člen

Ta sklep velja takoj.

Št.: 478-23/2022

Župan Občine Piran
Andrej Korenika

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve Občine Piran

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

in

Ime in priimek, naslov, 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 nepremičnine ID znak: parcela 2634 433;
- je grafični prikaz nepremičnine, ki je predmet ustanovitve stavbne pravice, kot priloga sestavni del te pogodbe;
- je po podatkih zemljiške knjige nepremičnina iz prve alineje te pogodbe prosta vseh bremen, razen kolikor je to izrecno navedeno v tej pogodbi;
- je nepremičnina iz prve alineje tega člena po namenski rabi stavbno zemljišče;
- je pridobitelj v celoti seznanjen s stvarnimi, pravnimi, prostorskimi in drugimi okoliščinami nepremičnine iz prve alineje tega člena in iz tega naslova do Občine ne more uveljavljati nikakršne pravice oziroma zahtevka;
- je Občina dne 17. 11. 2022 objavila Javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nekaterih zemljiščih v lasti Občine Piran v vasi Padna št. 478-23/2022 (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.

2. člen (predmet stavbne pravice)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da Občina na nepremičnini ID znak: parcela 2634 433 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 13. 1. 2023 (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 znaša 2.600,00 EUR (z besedo: dvatisočšeststo evrov).

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 249 EUR (z besedo: dvestodevetinštirideset evrov), 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 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 nepremičnino, na kateri se ustanavlja stavbna pravica po tej pogodbi.

Imetnik stavbne pravice se zavezuje na nepremičnini 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.

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 nepremičnino in objekte, ki bodo na njej 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 nepremičnini, ki je predmet te pogodbe in objektih, ki bodo zgrajeni na omenjeni nepremičnini, oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi nepremičnine oziroma zgrajenih objektov,
- obveščati Občino o pomembnih dogodkih v zvezi z izvrševanjem te pogodbe (oddaja popolne vloge za izdajo gradbenega dovoljenja na upravno enoto, 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. Pogodbena 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.

Pogodbena 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 nepremičnini ID znak: parcela 2634 433, na kateri pridobi stavbno pravico skladno s to pogodbo, nepremičnine 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, naslov, 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.

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, ZSPDSL-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 nepremičnini, na kateri je ustanovljena stavbna pravica, sestavine te nepremičnine.

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 ZSPDLSL-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.

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 nepremičnino v posest ter sama opravi komisijski popis nepremičnine.

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

Imetnik stavbne pravice je dolžan Občini izstaviti ustrezno zemljiškoknjižno 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 zemljiškoknjižnem 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.

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 pogodbena 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 izvornikov 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 Andrej Korenika

Ime, priimek

Priloga pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice:
- grafični prikaz nepremičnine ID znak: parcela 2634 433

