**OBČINA KOMEN,** Komen 86, 6223 Komen, matična št. 5883091000, davčna št.: SI 98324390, ki jo zastopa župan mag. Erik Modic

(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: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50,
* po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) znaša površina nepremičnin iz prejšnje alineje 25.007m2,
* da 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,
* so nepremičnine iz prve alineje tega člena po namenski rabi nepozidana stavbna zemljišča za namen gospodarske cone, s spremljajočo gostinsko dejavnostjo, da pa je v pripravi sprememba Občinskega podrobnega prostorskega načrta, po kateri se bo namenska raba nepremičnin iz prve alineje tega člena namenjena izključno za turistično in gostinsko dejavnost,
* da je pridobitelj v celoti seznanjen s stvarnimi, pravnimi, prostorskimi in drugimi okoliščinami nepremičnin iz prve alineje tega člena in tako posledično iz tega naslova do Občine ne more uveljavljati nikakršne pravice oziroma zahtevka;
* je Občina dne \_\_\_\_\_\_\_\_na svoji spletni strani objavila Javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50, opr. št.\_\_\_\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: javno zbiranje ponudb) in da je javno zbiranje ponudb potekalo do dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
* da je Občinski svet na njegovi \_\_\_\_\_. redni seji dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ skladno s petim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 s spremembami; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) sprejel sklep, s katerim je dal soglasje k osnutku besedila te pogodbe za o ustanovitvi stavbne pravice,
* da je imetnik stavbe pravice skladno s kriteriji javnega zbiranja ponudb iz sedme alineje tega člena te pogodbe oddal najugodnejšo ponudbo kar je Občina ugotovila s Sklepom o izbiri najugodnejšega ponudnika opr. 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 premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)in Razpisne dokumentacije Javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50, opr. št.\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
* da so določbe javnega zbiranja ponudb iz prejšnje alineje sestavni del te pogodbe.

2. člen

(predmet stavbne pravice)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da Občina na nepremičninah ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50 ustanovi stavbno pravico v korist pridobitelja, za čas 30 let od sklenitve te pogodbe, in sicer pod odložnim pogojem plačila nadomestila za stavbno pravico v višini \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ evrov \_\_\_\_/100).

Stavbna pravica je ustanovljena za namen vzpostavitve turistične infrastrukture oziroma ureditve nastanitvenega območja za butični turizem na nepremičninah, ki so predmet stavbne pravice po tej pogodbi, skladno s ponudbo pridobitelja z dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: predmet stavbne pravice).

3. člen

(pridobivanje dovoljenj in pooblastilo)

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 predmeta stavbne pravice po tej pogodbi.

4. člen

(plačilo nadomestila)

Nadomestilo za stavbno pravico skupaj z DDV znaša \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ evrov \_\_\_/100), od tega znaša 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 palači 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. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, odprt pri \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 soglasni, da je pogodba razdrta, Občina pa varščino zadrži, s čimer se imetnik stavbne pravice s podpisom te pogodbe izrecno strinja.

5. člen

(Izdaja zemljiškoknjižnih dovolil)

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 3 delovnih dni po prejemu celotnega plačila nadomestila iz prejšnjega člena. Imetnik 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.

6. člen

(čas ustanovitve stavbne pravice)

Stavbna pravica je ustanovljena za dobo 30 let od sklenitve te pogodbe. Trajanje stavbne pravice se lahko podaljša za do nadaljnjih 30 let pod pogojem, da bo Občina pred iztekom prvotnega obdobja 30 let ocenila, da je podaljšanje stavbne pravice upravičeno.

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, uporabo, obratovanje predmeta stavbne pravice kot tudi vse morebitne kazni in druge izdatke, povezane s predmetom stavbne pravice, izgradnjo, 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 upoštevati in delovati skladno s standardi in predpisi gradbene stroke ter v skladu z namenom podelitve stavbne pravice.

8. 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.

Pridobitelj se zavezuje, da stavbne pravice ne bo obremenil z zastavno pravico, ne v celoti ne v delu.

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 kolikor bi imetnik stavbne pravice to prenesel na tretjo osebo brez predhodnega pisnega soglasja Občine, je dolžan Občini plačati pogodbena kazen v višini 5% enkratnega nadomestila v višini \_\_\_\_\_\_\_\_\_EUR. Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku 15 dni od poziva Občine k plačilu, zaradi ugotovljene kršitve pogodbe po tem členu, 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: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50, na katerih pridobi stavbno pravico skladno s to pogodbo, ne sme uporabljati v nasprotju z namenom podelitve stavbne pravice, ki je bistvena sestavina te pogodbe, niti ne sme drugačne rabe omogočiti komurkoli drugemu.

9. člen

(redno prenehanje stavbne pravice)

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

Občina pred potekom časa, za katerega je ustanovljena stavbna pravica, preveri utemeljenost podaljšanja ustanovitve stavbne pravice glede na doseganje namena, za katerega se stavbna pravica s to pogodbo podeljuje.

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

V primeru rednega prenehanja stavbne pravice, sta stranki soglasni, da Občina imetniku stavbne pravice ni dolžna poravnati nobenega nadomestila 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.

10. člen

(predčasno prenehanje stavbne pravice)

Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi sporazuma med pogodbenima strankama, s katerim se Občina in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju, ali 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 zastavi ali odsvoji stavbno pravico ali jo kako drugače prenese na tretjo osebo brez predhodnega pisnega dovoljenja Občine,
* je na predmetu stavbne pravice začet izvršilni postopek, pridobitelj pa ne poravna terjatve, vezane v tak postopek, v roku 30 dni,
* je uveden postopek prisilne poravnave, likvidacijski ali stečajni postopek nad pridobiteljem stavbne pravice.

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 v pripravo za izgradnjo in samo izgradnjo turistične infrastrukture oziroma ureditve nastanitvenega območja za butični turizem oziroma nadomestilu ali odškodnini iz kateregakoli drugega naslova.

11. 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.

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 pooblaščena 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 zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige v 15 dneh od prejema pisnega obvestila s strani Občine.

12. 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.

13. člen

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.

14. 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.

15. 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 upravičenec dogovorita in uredita z aneksom k tej pogodbi.

16. člen

(število izvirnikov in volja strank)

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| Datum:  | Datum:  |
| Številka:  | Številka:  |
| LASTNIKObčina Komen župan mag. Erik Modic | IMETNIK STAVBNE PRAVICEIme, priimek /Firma |