## Vzorec pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice

Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana, matična številka: 5854814000, ID štev. za DDV: SI 17659957, zanjo Socialno varstveni zavod Hrastovec, ki ga zastopa direktorica, mag. Andreja Raduha (v nadaljevanju: lastnik)

in

Naziv in naslov ponudnika, matična številka: xxxx, ID štev. za DDV: xxxx ki jo/ga zastopa funkcija in ime in priimek zakonitega zastopnika, (v nadaljevanju: imetnik stavbne pravice)

skleneta naslednjo

**POGODBO O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE**

1. Pogodbeni stranki ugotavljata:
   1. da je Republika Slovenija lastnik, Socialnovarstveni zavod Hrastovec (v nadaljevanju: SVZ Hrastovec) pa dokončni upravljavec nepremičnin s parcelnima številkama \*18/1 in 125/1, obe k. o. 553 Zgornja Voličina, v skupni izmeri 5.477 m2;
   2. da bo imetnik stavbne pravice na nepremičninah iz prve alineje tega člena zgradil kotlovnico na lesno biomaso, kakor je opisano v 2. členu te pogodbe, lastnik pa mu na teh nepremičninah za ta namen ustanavlja odplačno stavbno pravico;
   3. da na nepremičninah iz prve alineje tega člena po podatkih GURS stojijo stavbe z ID 64, ID 66 in ID 68, vse k. o. 553 Zgornja Voličina. Stavba ID 64 v naravi stoji na sosednji parceli, ki ni predmet pravnega posla. Stavbi ID 66 in ID 88 v naravi predstavljata ruševino, primerno za odstranitev;
   4. da sta nepremičnini na katerih se ustanavlja stavbna pravica bremen prosti;
   5. da je za nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, z Lokacijsko informacijo, ki jo je pod številko 3501-28/2020-2, dne 28. 1. 2020, izdala Občina Lenart, izkazano, da ležijo v območju stavbnih zemljišč, kjer je dovoljeno rušenje objektov ter gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez;
   6. da je imetnik stavbne pravice v postopku oddaje javnega naročila oddal najugodnejšo ponudbo za dobavo toplotne energije naročniku SVZ Hrastovec, katerega ustanovitelj je Republika Slovenija in s tem naročnikom sklenil Pogodbo o dobavi toplotne energije št. xxxx, z dne dd. mm. llll;
   7. da se je imetnik stavbne pravice s pogodbo iz prejšnje alineje zavezal zgraditi kotlovnico na lesno biomaso za potrebe daljinskega ogrevanja z lesno biomaso na območju lokacije SVZ Hrastovec;
   8. da je projekt ureditve predmetnega daljinskega ogrevanja, ki vključuje izgradnjo kotlovnice na lesno biomaso, pripadajočega omrežja daljinskega ogrevanja in petih toplotnih postaj v interesu lastnika in upravljavca, ki je javni zavod in zato tudi v javnem interesu, saj je izgradnja kurilnice na lesno biomaso namenjena primarno zagotavljanju cenejšega in okolju prijaznejšega ogrevanja javnih objektov, ki so v upravljanju SVZ Hrastovec;
   9. da je upravljavec SVZ Hrastovec na podlagi 72. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) pripravil in sprejel Načrt ustanovitve stavbne pravice, z dne 29. 7. 2020;
   10. da SVZ Hrastovec sklepa to pogodbo na podlagi prvega odstavka 29. člena ZSPDSLS-1, kot upravljavec stvarnega premoženja države;
   11. da je izdano soglasje k pravnemu poslu na podlagi 29. člena ZSPDSLS-1 št. xxxx, z dne dd. mm. llll.
2. Pogodbeni stranki nadalje ugotavljata, da je SVZ Hrastovec pridobil Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini (CARIS d.o.o., december 2019), ki določa ocenjeno višina nadomestila za stavbno pravico. Poročilo je sestavni del te pogodbe.

Lastnik s to pogodbo skladno s 256 in 257 členom Stvarnopravnega zakonika – SPZ (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) ustanavlja odplačno stavbno pravico v korist imetnika stavbne pravice in sicer za gradnjo kotlovnice na lesno biomaso, (v nadaljevanju: predmet stavbne pravice), v obsegu in legi kot izhaja s tlorisa objekta, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe, na nepremičninah s parcelnima številkama \*18/1 in 125/1, obe k. o. 553 Zgornja Voličina, (v nadaljevanju: gradbena parcela).

1. Stavbna pravica se ustanavlja za čas 15 (petnajst) let od izdaje uporabnega dovoljenja in pričetka obratovanja predmeta stavbne pravice, vendar najdlje do 30. 9. 2036.
2. Čas za katerega se ustanavlja ta stavbna pravica se lahko skrajša v primeru predčasne prekinitve, razveze ali ničnosti pogodbe o dobavi toplotne energije iz točke f) prvega odstavka 1. člena te pogodbe.
3. Imetnik stavbne pravice bo nadomestilo, določeno na podlagi Poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini (CARIS d.o.o., december 2019), v višini 18.100,00 EUR, plačal na podračun Republike Slovenije – proračun številka: 01100-6300109972, model 19, sklic 26115-7103018-99722020, in sicer v 30 dneh po sklenitvi pogodbe.

Lastnik bo, zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo izročil imetniku stavbne pravice, po prejemu celotnega nadomestila iz prejšnjega člena te pogodbe.

Lastnik ne jamči imetniku stavbne pravice v zvezi z gradbeno parcelo glede morebitnih stvarnih napak zemljišča, kot npr. ekološka kontaminiranost, geomorfološke lastnosti, ne glede pravnih napak nepremičnine ter tudi ne glede uspeha pridobitve gradbenega dovoljenja za nameravano gradnjo v zvezi s stavbno pravico po tej pogodbi.

1. V času trajanja stavbne pravice imetnik stavbne pravice plačuje vse stroške, davščine, takse in podobno, povezane z nepremičnino, na kateri je ustanovljena stavbna pravica ter tudi vse davščine, takse in podobne stroške, vezane na izgradnjo, uporabo, obratovanje predmeta stavbne pravice ter tudi vse morebitne kazni in druge izdatke, povezane z gradbeno parcelo in predmetom stavbne pravice, izgradnjo, uporabo in obratovanjem predmeta stavbne pravice in gradbene parcele.
2. Morebitne javne dajatve iz naslova te pogodbe, kot je npr. plačilo davka na promet nepremičnin, v celoti krije imetnik stavbne pravice.
3. Imetnik stavbne pravice lahko izvršuje stavbno pravico v obsegu, dogovorjenem s to pogodbo, za kakršnokoli povečanje obsega uporabe pa je dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje lastnika.
4. Imetnik stavbne pravice je dolžan predmet iz 2. člena te pogodbe vzdrževati, obnavljati in po potrebi adaptirati, za vse druge spremembe in posege pa je dolžan predhodno pridobiti pisno soglasje lastnika.
5. Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da predmeta stavbne pravice brez predhodnega pisnega soglasja lastnika ne bo ne odtujil ne zastavil, ne dela le tega, ne celote.
6. Lastnik lahko z enostransko izjavo odstopi od te pogodbe, če:
   1. imetnik stavbne pravice krši dogovorjeni obseg uporabe stavbne pravice in s kršitvijo ne preneha oziroma je ne odpravi v roku 15 dni po prejemu pisnega opozorila s strani lastnika;
   2. če imetnik stavbne pravice zavrača kritje stroškov, davščin, taks, kazni in podobnega:
   3. če imetnik stavbne pravice zastavi ali odsvoji stavbno pravico brez predhodnega pisnega soglasja lastnika;
   4. če je na stavbni pravici začet izvršilni postopek in imetnik stavbne pravice ne poravna terjatve, vezane na tak postopek v roku 30 dni;
   5. če je uveden postopek prisilne poravnave, likvidacije ali stečaj nad imetnikom stavbne pravice;
   6. če pride do predčasne prekinitve, razveze ali ničnosti pogodbe o dobavi toplotne energije iz točke f) prvega odstavka 1. člena te pogodbe.
7. Če lastnik odstopi od te pogodbe zaradi katerega od razlogov iz prejšnjega odstavka, je imetnik stavbne pravice dolžan v roku 15 dni izstaviti lastniku dovolilo za izbris stavbne pravice po tej pogodbi ter v nadaljnjem 7-dnevnem roku lastniku izročiti v posest gradbeno parcelo skupaj s predmetom stavbne pravice.
8. Po preteku obdobja iz 3. člena te pogodbe je imetnik stavbne pravice dolžan predati celotno infrastrukturo (predmet pogodbe) z vso pridobljeno dokumentacijo, vključno z vsemi pravicami na nepremičninah, lastniku oziroma novo izbranemu dobavitelju toplotne energije. O predaji se pripravi in podpiše primopredajni zapisnik.
9. Po predaji iz prejšnjega odstavka je imetnik stavbne pravice upravičen do nadomestila ob prenehanju stavbne pravice. Višina tega nadomestila se določi z uradno cenitvijo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ob upoštevanju prvega odstavka 73. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).
10. Nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice plača nov dobavitelj toplotne energije, ki se izbere na podlagi javnega razpisa. Če nov dobavitelj toplotne energije ni izbran, plača nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice SVZ Hrastovec iz dela prihrankov, ki jih je ustvaril na račun nižje cene toplote.
11. O višini nadomestila iz prejšnjega odstavka in pogojih plačila se sklene ločena pogodba oziroma sporazum.

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da 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, je nična.

Če bi bila ali postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbena določila. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližje namenu in cilju te pogodbe.

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.

Stroške sestave te pogodbe, vse davke, strošek overitve ter zemljiškoknjižne izvedbe te, plača lastnik.

Pogodbeni stranki si bosta prizadevali morebitne nesporazume reševati z medsebojnim dogovarjanjem. Če dogovora ne bi dosegli, si bosta prizadevali nesporazum rešiti z mediacijo oziroma drugimi oblikami alternativnega reševanja sporov. Šele, če tudi na ta način dogovora ne bi dosegle, se zadeva preda v reševanje stvarno in krajevno pristojnemu sodišču

Skrbnik te pogodbe na strani imetnika stavbne pravice je xxxx.

Skrbnik te pogodbe na strani lastnika je xxxx.

Ta pogodba začne veljati, ko je podpisana s strani obeh pogodbenih strank. Podpisana je v šestih izvodih, od katerih vsaka pogodbena stranka prejme po dva izvoda, dva izvoda pa sta namenjena izvedbi zemljiškoknjižnega postopka.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Številka: |  | Številka: |
| Datum: |  | Datum: |
| Kraj: |  | Kraj: |
|  |  |  |
| Imetnik stavbne pravice: |  | Lastnik: |
|  |  | REPUBLIKA SLOVENIJA  zanjo  SVZ Hrastovec  mag. Andreja Raduha  direktorica |
|  |  |  |