



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

10. redna seja občinskega sveta
dne 21. oktobra 2020

Gradivo za 9. točko dnevnega reda

ZADEVA: Sporazum o predčasnem prenehanju stavbnih pravic

Poročevalec: mag. Janja TKAVC SMOGAVEC, vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

O b č i n s k a u p r a v a

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 16 **fax:** + 386 2 / 843 28 50 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Datum: 5. 10. 2020

O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

ZADEVA: Sporazum o prenehanju stavbnih pravic

I. PREDLAGATELJ

Župan, dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo in proračun
Odbor za družbene dejavnosti

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19),
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13, 23/20),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Občina Slovenska Bistrica je v letih 2008 in 2009 sklenila tri pogodbe o ustanovitvi stavbnih pravic za objekte: 1. vrtec in šola Spodnja Polskava, 2. vrtec in šola Pragersko ter 3. vrtec in šola Tinje (pogodbe z aneksi so v prilogi). Ob sklenitvi pogodb o ustanovitvi stavbnih pravic so se Vrtec Otona Župančiča, OŠ Antona Ingoliča Spodnja Polskava in OŠ Partizanska bolnišnica Jesen Tinje zavezali k plačevanju najemnine za čas trajanja stavbne pravice, Občina Slovenska Bistrica pa se je zavezala zagotavljati povračilo stroškov najemnin (najemne pogodbe so v prilogi).

S predlaganim sporazumom bo občina:

1. skrajšala dobo odplačevanja najemnin, pri čemer se bo obrok najemnine povečal za znesek najemnin, ki se zaradi skrajšanja ne bodo poravnali,
2. dogovorila o vseh obveznostih ob prenehanju pogodb o ustanovitvi stavbnih pravic na način, da občina ob prenehanju plača 680.000,00 EUR odkupne vrednosti, Hiše prihodnosti pa se odpovejo plačilu nadomestila ob prenehanju stavbne pravice, ki bi predvidoma znašal do 4,66 mio EUR za vse tri objekte.

V letu 2020 se je spremenil Stvarnopravni zakonik, ki namesto prejšnje določbe »*Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.*« določil, da »*lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače.*« Nadalje pa Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določa, da »*Višina nadomestila, ki ga mora država ali samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice, znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.*« S to spremembo je bilo Občini Slovenska Bistrica omogočeno, da se glede nadomestila dogovori drugače, kot je predvideno v Stvarnopravnem zakoniku. Čeprav so že pred leti tekli pogovori o možnosti predčasnega prenehanja stavbnih pravic ter s tem povezanega nadomestila, Občino ta sprememba zakonodaje postavlja na varno stran v primeru sklenitve sporazuma o prenehanju stavbnih pravic.

Podjetje Hiše prihodnosti d.o.o. so leta 2016 poslale na Občini Slovenska Bistrica ponudbo za predčasno prenehanje stavbnih pravic, kjer so zahtevali poleg plačila vseh najemnin do izteka pogodb o ustanovitvi stavbnih pravic še 1.427.070,5 EUR nadomestila ob prenehanju stavbnih pravic in plačilo davka na promet z nepremičninami (ponudba z dne 25. 7. 2016 je v prilogi). Občina Slovenska Bistrica v letu 2016 na takšno ponudbo ni pristala.

V nadaljnjih pogajanjih glede prenehanja stavbnih pravic je občinska uprava uspela priti do predlaganega sporazuma, katerega predlaga občinskemu svetu v sprejem iz naslednjih razlogov:

1. Občina se s podpisom predlaganega sporazuma izogne plačilu nadomestila v smislu 263. člena SPZ ob prenehanju stavbnih pravic (Hiše prihodnosti d.o.o. napovedujejo tožbo v predvideni višini 4.660.000,00 EUR, vrednost novih objektov po pogodbi o ustanovitvi stavbnih pravic znašajo skupno 8.955,600 EUR).
2. Stavbne pravice so bile podeljene odplačno v skupnem znesku 126.110 EUR + 20% DDV znaša 151.332 EUR, kar pomeni da izjema iz drugega odstavka 73. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v konkretnem primeru ne velja.

3. Občina se izogne prodaji terjatev s strani družbe Hiše prihodnosti in tako uveljavljanju zahtevka iz naslova nadomestila ob prenehanju stavbne pravice.
4. Zaradi skrajšanja stavbnih pravic in posledično nižjih obresti, bo občina prihranila 48.853,71 EUR.
5. Hiše prihodnosti prevzamejo riziko višanja euriborja do prenehanja stavbnih pravic.
6. Hiše prihodnosti d.o.o. so tudi z drugimi občinami, kjer imajo podeljene stavbne pravice, sklenili podobne dogovore o skrajšanju stavbnih pravic in obliki plačila nadomestila ob prenehanju stavbnih pravic.

Na predlagan sporazum je Nova kreditna banka Maribor, ki ima zastavljeno terjatev iz naslova stavbnih pravic podala soglasje dne 25. 8. 2020 z veljavnostjo soglasja do vključno 31. 12. 2020.

Občina Slovenska Bistrica si je v sklopu pogajanj pridobila odvetniško pravno mnenje glede sklenitve predlaganega sporazuma, ki je v prilogi. Prav tako je v prilogi pravno mnenje prof. dr. Mihe Juhart, ki podaja mnenje na dopustnost enostranske prekinitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, kot je predvidena v pogodbah o ustanovitvi stavbnih pravic.

S sklenitvijo predlaganega sporazuma bo občina celovito in dokončno uredila vsa pravna razmerja v zvezi s stavbnimi pravicami, predvsem glede plačila nadomestila ob prenehanju stavbnih pravic.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Poleg predvidenih najemnin, ki jih je potrebno plačati do izteka stavbnih pravic po pogodbah, znašajo dodatne finančne posledice za proračun 680.000, EUR iz naslova odkupne vrednosti, prihranek iz naslova manj plačanih zamudnih obresti pa je 48.853,71 EUR.

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženo gradivo obravnava, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

SKLEP

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica soglaša s predlaganim Sporazumom o ureditvi medsebojnih razmerij ob predčasnem prenehanju stavbnih pravic.

Za podpis sporazuma se pooblasti župana Občine Slovenska Bistrica.

S spoštovanjem.

mag. Janja TKAVC SMOGAVEC
vodja oddelka

Priloga:

- Sporazum
- Soglasje NKBM
- pravno mnenje Ilič
- pravno mnenje Juhart
- ponudba – Hiše prihodnosti 2016
- pogodbe o ustanovitvi stavbnih pravic
- najemne pogodbe

RPPP – OSNUTEK
PREDMET POTRDITVE S STRANI STRANKE
SKLENITI V OBLIKI NEPOSREDNO IZVRŠLJIVEGA NOTARKEGA ZAPISA

**SPORAZUM O UREDITVI MEDSEBOJNIH RAZMERIJ OB
PREDČASNEM PRENEHANJU STAVBNIH PRAVIC**

med

Hiše prihodnosti d.o.o.

Marles hiše Maribor d.o.o.

in

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

Ta sporazum o ureditvi medsebojnih razmerij (v nadaljevanju: »**Sporazum**«) je sklenjen med:

HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o. (skrajšana firma Hiše prihodnosti d.o.o.), Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična številka 2060051000, ID št. za DDV SI 20961995, ki jo zastopa direktorica Ksenija Nadelsberger (v nadaljevanju: »**Hiše prihodnosti**«),

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o. (skrajšana firma Marles hiše Maribor d.o.o.), Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična številka 5294908000, ID št. za DDV SI 78307732, ki jo zastopa prokurist Bogdan Božac (v nadaljevanju: »**Marles Hiše**«),

in

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, matična številka 5884250000, ID št. za DDV SI 49960563, ki jo zastopa župan dr. Ivan Žagar (v nadaljevanju: »**Občina**«),

(Hiše Prihodnosti in Občina skupaj kot »**Stranki**« in vsaka posebej kot »**Stranka**«).

1. ČLEN

Stranki uvodoma ugotavljata:

- 1.1 da sta družba MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična številka 5294908000 (v nadaljevanju: »**MARLES HIŠE**«) in Občina dne 9. 9. 2009 sklenili odplačno Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-229/2998-0924-ST, s katero je bila v korist MARLES HIŠE, proti plačilu nadomestila za ustanovitev stavbne pravice v višini 85.200,00 EUR s strani MARLES HIŠE na nepremičnini z ID znakom parcela 748 1012/18 za dobo 16 let od podpisa navedene pogodbe ustanovljena stavbna pravica z ID znakom stavbna pravica 748-1012/18 (ID 5825409) za gradnjo objekta s spremljajočo infrastrukturo za izvajanje programov vrtca in programov osnovnošolskega izobraževanja v izmeri 4.088 m² (v nadaljevanju: »**Stavbna pravica Pragersko**«);
- 1.2 da sta MARLES HIŠE in Občina k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-229/2998-0924-ST dne 5. 10. 2010 sklenili aneks št. 1 in dne 20. 7. 2011 aneks št. 2 (Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-229/2998-0924-ST z dne 9. 9. 2009 skupaj z obema aneksoma v nadaljevanju: »**Pogodba MH-OSB Pragersko**«);
- 1.3 da Pogodba MH – OSB Pragersko med drugim določa, da se bo vrednost dotične nepremičnine predvidoma povečala za 4.150.000 EUR.
- 1.4 da sta MARLES HIŠE in Hiše prihodnosti dne 9. 9. 2009 sklenili Pogodbo o ustanovitvi oz. prenosu stavbne pravice, v skladu s katero je MARLES HIŠE Stavbno pravico Pragersko prenesla na Hiše prihodnosti;
- 1.5 da je Stavbna pravica Pragersko ustanovljena za določen čas do 9. 9. 2025;

- 1.6 da sta Hiše prihodnosti kot najemodajalec in OSNOVNA ŠOLA ANTONA INGOLIČA SPODNJA POLSKAVA, Spodnja Polskava 240, 2331 Pragersko, matična številka 5090032000 (v nadaljevanju: »**OŠ Antona Ingoliča**«) kot najemnik dne 9. 9. 2009 sklenili Najemno pogodbo št. 410-229/2009-Oš1, v skladu s katero je Hiše prihodnosti dala OŠ Antona Ingoliča v najem prostore iz člena 1.1 zgoraj, s površino v izmeri 2.497 m²;
- 1.7 da sta Hiše prihodnosti in OŠ Antona Ingoliča k Najemni pogodbi št. 410-229/2009-Oš1 dne 3. 9. 2010 sklenili aneks št. 1 in dne 28. 6. 2017 aneks št. 2 (Najemna pogodba št. 410-229/2009-Oš1 z dne 9. 9. 2009 skupaj z obema aneksoma v nadaljevanju: »**Najemna pogodba OŠ Pragersko**«);
- 1.8 da sta Hiše prihodnosti kot najemodajalec in VRTEC OTONA ŽUPANČIČA SLOVENSKA BISTRICA, Zidanškova ulica 1A, 2310 Slovenska Bistrica, matična številka 5050685000 (v nadaljevanju: »**Vrtec**«) kot najemnik dne 9. 9. 2009 sklenili Najemno pogodbo št. 410-229/2009-Vrt1, v skladu s katero je Hiše prihodnosti dala Vrtcu v najem prostore iz člena 1.1. zgoraj, s površino v izmeri 566,20 m²;
- 1.9 da sta Hiše prihodnosti in Vrtec k Najemni pogodbi št. 410-229/2009-Vrt1 dne 3. 9. 2010 sklenili aneks št. 1 in dne 3. 7. 2017 aneks št. 2 (Najemna pogodba št. 410-229/2009-Vrt1 z dne 9. 9. 2009 skupaj z obema aneksoma v nadaljevanju: »**Najemna pogodba Vrtec Pragersko**«);
- 1.10 da sta MARLES HIŠE in Občina dne 17. 1. 2008 sklenili odplačno Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, s katero je bila v korist MARLES HIŠE, proti plačilu nadomestila za ustanovitev stavbne pravice v višini 32.837,44 EUR s strani MARLES HIŠE na nepremičnini z ID znakom parcela 748 101/9 za dobo 16 let od podpisa navedene pogodbe ustanovljena stavbna pravica z ID znakom stavbna pravica 748-101/9 (ID 5822387) za gradnjo objekta za izvajanje programov vrtca in programov osnovnošolskega izobraževanja v izmeri 1578 m² (v nadaljevanju: »**Stavbna pravica Polskava**«);
- 1.11 da sta Hiše prihodnosti in Občina dne 14. 6. 2018 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice z dne 17. 1. 2008 sklenili aneks št. 1 (Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice z dne 17. 1. 2008 skupaj z aneksom št. 1 v nadaljevanju: »**Pogodba MH-OSB Polskava**«);
- 1.12 da Pogodba MH-OSB Polskava med drugim določa, da se bo vrednost dotične nepremičnine predvidoma povečala za 1.995.000EUR.
- 1.13 da sta MARLES HIŠE in Hiše prihodnosti dne 18. 1. 2008 sklenili Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, v skladu s katero je MARLES HIŠE Stavbno pravico Polskava prenesla na Hiše prihodnosti;
- 1.14 da je Stavbna pravica Polskava ustanovljena za določen čas do 30. 12. 2023;
- 1.15 da sta Hiše prihodnosti kot najemodajalec in OŠ Antona Ingoliča kot najemnik dne 21. 1. 2008 sklenili najemno pogodbo, v skladu s katero je Hiše prihodnosti dala OŠ Antona Ingoliča v najem prostore iz točke 1.10 zgoraj, s površino v izmeri 1.334 m² bruto;

- 1.16 da sta Hiše prihodnosti in OŠ Antona Ingoliča k najemni pogodbi iz člena 1.13 zgoraj dne 18. 2. 2009 sklenili dodatek št. 1, dne 17. 8. 2016 aneks št. 2, dne 28. 6. 2017 dodatek št. 3 in dne 14. 6. 2018 dodatek št. 4 (najemna pogodba z dne 21. 1. 2018 skupaj z vsemi dodatki v nadaljevanju: »**Najemna pogodba OŠ Polskava**«);
- 1.17 da sta Hiše prihodnosti kot najemodajalec in Vrtec kot najemnik dne 21. 1. 2008 sklenili najemno pogodbo, v skladu s katero je Hiše prihodnosti dala Vrtecu v najem prostore iz točke 1.9 zgoraj, s površino v izmeri 498 m² bruto;
- 1.18 da sta Hiše prihodnosti in Vrtec k najemni pogodbi iz člena 1.15 zgoraj dne 18. 2. 2009 sklenili dodatek št. 1, dne 17. 8. 2016 dodatek št. 2, dne 3. 7. 2017 dodatek št. 3 in dne 14. 6. 2018 dodatek št. 4 (najemna pogodba z dne 21. 1. 2008 skupaj z vsemi aneksi v nadaljevanju: »**Najemna pogodba Vrtec Polskava**«);
- 1.19 da sta MARLES HIŠE in Občina dne 3. 3. 2009 sklenili odplačno Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924, s katero je bila v korist MARLES HIŠE, proti plačilu nadomestila za ustanovitev stavbne pravice v višini 33.295,25 EUR s strani MARLES HIŠE na nepremičnini z ID znakom parcela 735 142/1 za dobo 16 let od podpisa navedene pogodbe ustanovljena stavbna pravica z ID znakom stavbna pravica 735-200 (ID 5822105) za gradnjo in uporabo objekta v izmeri 2115,59 m² bruto s spremljajočo infrastrukturo (v nadaljevanju: »**Stavbna pravica Tinje**«, Stavbna pravica Tinje, Stavbna pravica Pragersko in Stavbna pravica Polskava v nadaljevanju skupaj kot: »**Stavbne pravice**«);
- 1.20 da sta MARLES HIŠE in Občina dne 19. 10. 2009 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924 sklenili aneks št. 1 in dne 14. 1. 2010 aneks št. 2 (Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924 skupaj z obema aneksoma v nadaljevanju: »**Pogodba MH-OSB Tinje**«, Pogodba MH-OSB Pragersko, Pogodba MH-OSB Polskava in Pogodba MH-OSB Tinje pa skupaj kot: »**Pogodbe o ustanovitvi stavbnih pravic**« in vsaka posebej tudi kot »**Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice**«);
- da Pogodba MH-OSB Tinje med drugim določa, da se bo vrednost dotične nepremičnine predvidoma povečala za 2.810.600 EUR.
- 1.21 da sta MARLES HIŠE in Hiše prihodnosti dne 4. 3. 2009 sklenili Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, v skladu s katero je MARLES HIŠE Stavbno pravico Tinje prenesla na Hiše prihodnosti ter da sta MARLES HIŠE in Hiše prihodnosti k navedeni pogodbi dne 26. 8. 2010 sklenili dodatek k pogodbi o odstopu stavbne pravice;
- 1.22 da je Stavbna pravica Tinje ustanovljena za določen čas do 3. 3. 2025;
- 1.23 da sta Hiše prihodnosti kot najemodajalec in OSNOVNA ŠOLA PARTIZANSKA BOLNIŠNICA JESEN TINJE, Veliko Tinje 29, 2316 Zgornja Ložnica, matična številka 5012554000 (v nadaljevanju: »**OŠ Tinje**«, OŠ Tinje, OŠ Antona Ingoliča in Vrtec pa vsak posebej tudi kot »**Najemnik**«) kot najemnik dne 3. 3. 2009 sklenili Najemno pogodbo OŠ Tinje, v skladu s katero je Hiše prihodnosti dala OŠ Tinje v najem prostore iz točke 1.19 zgoraj, s površino 2115,59 m² bruto;

- 1.24 da sta Hiše prihodnosti in OŠ Tinje k najemni pogodbi iz točke 1.21 zgoraj dne 17. 8. 2016 sklenili aneks št. 1 in dne 27. 6. 2017 aneks št. 2 (Najemna pogodba z dne 3. 3. 2009 skupaj z obema aneksoma v nadaljevanju: »**Najemna pogodba OŠ Tinje**«, Najemna pogodba OŠ Tinje, Najemna pogodba OŠ Pragersko, Najemna pogodba Vrtec Pragersko, Najemna pogodba OŠ Polskava in Najemna pogodba Vrtec Polskava pa skupaj kot »**Najemne pogodbe**«, vsaka posebej pa tudi kot »**Najemna pogodba**«);
- 1.25 da sta Hiše prihodnosti kot kreditojemalec in NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, matična številka 5860580000 (v nadaljevanju: »**NKBM**«) kot kreditodajalec dne 24. 8. 2011 sklenili Pogodbo o dolgoročnem kreditu št. 2847251 in Pogodbo o dolgoročnem kreditu št. 2847383 (v nadaljevanju: »**Kreditni pogodbi 1**«);
- 1.26 da sta Hiše prihodnosti kot odstopnik in NKBM kot prevzemnik dne 24. 8. 2011 sklenili Pogodbo o odstopu terjatev v zavarovanje št. 250/2011, s katero je Hiše prihodnosti NKBM v zavarovanje njene terjatve po Kreditnih pogodbah 1 odstopila v zavarovanje vse svoje terjatve do Občine, OŠ Antona Ingoliča in Vrtca na plačilo mesečnih najemnin po Najemni pogodbi OŠ Pragersko in Najemni pogodbi Vrtec Pragersko (v nadaljevanju: »**Pogodba o odstopu 1**«);
- 1.27 da sta Hiše prihodnosti kot zastavitelj in NKBM kot zastavni upnik dne 24. 8. 2011 sklenili Pogodbo o zastavi stavbne pravice št. 79/2011, s katero je bilo v zavarovanje terjatev NKBM iz Kreditnih pogodb 1 in drugih pogodb do višine 4.150.000 EUR na Stavbni pravici Pragersko v korist NKBM ustanovljena maksimalna hipoteka z ID pravice 14511155 (v nadaljevanju: »**Pogodba o zastavi stavbne pravice 1**«);
- 1.28 da sta Hiše prihodnosti kot kreditojemalec in NKBM kot kreditodajalec dne 12. 2. 2009 sklenili Pogodbo o dolgoročnem kreditu št. 2809520, h kateri sta dne 21. 12. 2009 sklenili aneks št. 1 (v nadaljevanju skupaj kot: »**Kreditna pogodba 2**«);
- 1.29 da sta Hiše prihodnosti kot odstopnik in NKBM kot prevzemnik dne 12. 2. 2009 sklenili Pogodbo o odstopu terjatev v zavarovanje št. 58/2009, s katero je Hiše prihodnosti NKBM v zavarovanje njene terjatve po Kreditni pogodbi 2 odstopila v zavarovanje vse svoje terjatve do Občine, OŠ Antona Ingoliča in Vrtca na plačilo mesečnih najemnin po Najemni pogodbi OŠ Polskava in Najemni pogodbi Vrtec Polskava (v nadaljevanju: »**Pogodba o odstopu 2**«);
- 1.30 da sta Hiše prihodnosti kot zastavitelj in NKBM kot zastavni upnik dne 12. 2. 2009 sklenili Pogodbo o zastavi stavbne pravice št. 13/2009, s katero je bilo v zavarovanje terjatev NKBM iz Kreditne pogodbe 2 in drugih pogodb do višine 1.995.000 EUR na Stavbni pravici Polskava v korist NKBM ustanovljena maksimalna hipoteka z ID pravice 13259115 (v nadaljevanju: »**Pogodba o zastavi stavbne pravice 2**«);
- 1.31 da sta Hiše prihodnosti kot kreditojemalec in NKBM kot kreditodajalec dne 16. 8. 2010 sklenili Pogodbo o dolgoročnem kreditu št. 2834125, h kateri sta dne 15. 12. 2011 sklenili aneks št. 1 (v nadaljevanju skupaj kot: »**Kreditna pogodba 3**«);
- 1.32 da sta Hiše prihodnosti kot odstopnik in NKBM kot prevzemnik dne 16. 8. 2010 sklenili Pogodbo o odstopu terjatev v zavarovanje št. 284/2010, s katero je Hiše prihodnosti

NKBM v zavarovanje njene terjatve po Kreditni pogodbi 3 odstopila v zavarovanje vse svoje terjatve do Občine in OŠ Tinje na plačilo mesečnih najemnin po Najemni pogodbi OŠ Tinje (v nadaljevanju: »**Pogodba o odstopu 3**«);

- 1.33 da sta Hiše prihodnosti kot zastavitelj in NKBM kot zastavni upnik dne 16. 8. 2010 sklenili Pogodbo o zastavi stavbne pravice št. 23/2010, s katero je bilo v zavarovanje terjatev NKBM iz Kreditne pogodbe 3 in drugih pogodb do višine 2.810.600 EUR na Stavbni pravici Tinje v korist NKBM ustanovljena maksimalna hipoteka z ID pravice 13352600 (v nadaljevanju: »**Pogodba o zastavi stavbne pravice 3**«, Kreditni pogodbi 1, Kreditna pogodba 2, Kreditna pogodba 3, Pogodba o odstopu 1, Pogodba o odstopu 2, Pogodba o odstopu 3, Pogodba o zastavi stavbne pravice 1, Pogodba o zastavi stavbne pravice 2 in Pogodba o zastavi stavbne pravice 3 pa skupaj kot: »**Kreditna dokumentacija**«);
- 1.34 da se je v obdobju med sklenitvijo Pogodb o ustanovitvi stavbnih pravic in sklenitvijo tega sporazuma večkrat spremenila zakonodaja, ki ureja področje stavbne pravice, nazadnje s spremembo Stvarnopravnega zakonika, objavljeno v UI. RS števil. 23/20 z dne 5.3.2020 na način, da je sedaj zakonsko dopusten dogovor pogodbenih strank glede nadomestila ob prenehanju stavbnih pravic, ki omogoča tudi dogovor, da se nadomestilo ne plača;
- 1.35 da se je Občina odločila za prekinitev in predčasno prenehanje Stavbnih pravic, pri čemer se s predčasnim prenehanjem Hiše prihodnosti ob upoštevanju tega Sporazuma in pod pogoji tega sporazuma strinjajo.
- 1.36 da sta Stranki z vzajemnimi popustitvami dosegli dogovor za ureditev medsebojnih razmerij glede predčasnega prenehanja Stavbnih pravic po Pogodbah o ustanovitvi stavbnih pravic in iz Najemnih pogodb, ter da z namenom določitve vzajemnih pravic in obveznosti po navedenih pogodbah sklepata ta Sporazum.
- 1.37 Namen tega Sporazuma je, da stranke dokončno uredijo vsa medsebojna razmerja ter da ob prenehanju zgoraj navedenih stavbnih pravic Hiše Prihodnosti, Marles Hiše niti z njimi povezane osebe ali pravni nasledniki nimajo nobenih zahtevkov zoper Občino, OŠ Pragersko, OŠ Tinje, OŠ Antona Ingoliča, Vrtec ali z njimi povezanih oseb, vse pod pogojem, da Občina Hišam Prihodnosti ali z njimi povezani osebi plača znesek v višini Odkupne vrednosti.

Glede na zgoraj navedeno se Stranki dogovorita kot sledi:

I. DEL SKRAJŠANJE TRAJANJA STAVBNIH PRAVIC

2. ČLEN

- 2.1 Občina in Hiše prihodnosti se dogovorijo in soglašajo, da v skladu z 261. členom SPZ Stavbne pravice predčasno prenehajo na način, kot je opredeljen v tem Sporazumu.

- 2.2 Hiše prihodnosti in Marles hiše se zavezujejo, da bodo ob upoštevanju tega Sporazuma izpolnile vse svoje obveznosti po Pogodbah o ustanovitvi stavbne pravice ter drugih medsebojnih dogovorov.
- 2.3 Stranke so sporazumne, da Hiše prihodnosti brez pisnega soglasja Občine Stavbnih pravic ne smejo dalje prenesti.

3. ČLEN

- 3.1 Občina in Hiše prihodnosti se dogovorita in soglašata, da se skrajša čas trajanja Stavbne pravice Pragersko, tako da se šteje, da je Stavbna pravica Pragersko ustanovljena za določen čas do 31. 7. 2025.
- 3.2 **HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o.**, Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična številka 2060051000 izrecno in nepogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri stavbni pravici z ID znakom stavbna pravica 748-1012/18 (ID 5825409) vknjiži skrajšanje roka trajanja stavbne pravice, tako da stavbna pravica preneha dne 31. 7. 2025.

4. ČLEN

- 4.1 Občina in Hiše prihodnosti se dogovorita in soglašata, da se skrajša čas trajanja Stavbne pravice Polskava, tako da se šteje, da je Stavbna pravica Polskava ustanovljena za določen čas do 31. 12. 2021.
- 4.2 **HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o.**, Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična številka 2060051000 izrecno in nepogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri stavbni pravici z ID znakom stavbna pravica 748-101/9 (ID 5822387) vknjiži skrajšanje roka trajanja stavbne pravice, tako da stavbna pravica preneha dne 31. 12. 2021.

5. ČLEN

- 5.1 Občina in Hiše prihodnosti se dogovorita in soglašata, da se skrajša čas trajanja Stavbne pravice Tinje, tako da se šteje, da je Stavbna pravica Tinje ustanovljena za določen čas do 31. 12. 2023.
- 5.2 **HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o.**, Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična številka 2060051000 izrecno in nepogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri stavbni pravici z ID znakom stavbna pravica 735-200 (ID 5822105) vknjiži skrajšanje časa trajanja stavbne pravice, tako da stavbna pravica preneha dne 31. 12. 2023.

II. DEL SPREMEMBA NAJEMNIH POGODB

6. ČLEN

- 6.1 Stranki se dogovorita, da se ob podpisu tega Sporazuma sklenejo aneksi k Najemnim pogodbam, z vsebino kot izhaja iz Prilog št. 2, 3, 4, 5 in 6 k temu Sporazumu, pri čemer aneksi med drugim določajo da:
- 6.1.1 se zaradi skrajšanja posamezne Stavbne pravice ustrezno skrajša obdobje najema po posamezni Najemni pogodbi;
 - 6.1.2 se zaradi skrajšanja obdobja najema ustrezno spremeni najemnina po posamezni Najemni pogodbi;
 - 6.1.3 se v skladu s proračunskimi možnostmi Občine določi fiksni znesek najemnine, ki ga posamezni Najemnik plača po relevantni Najemni pogodbi v posameznem koledarskem letu najema;
 - 6.1.4 Hiše prihodnosti ne glede na prejšnjo ureditev po Najemnih pogodbah s tem Sporazumom prevzema celotno tveganje gibanje EURIBOR-ja za ves čas trajanja tega Sporazuma in Najemnih pogodb, tako da Občina ne nosi več nobenega tveganja zaradi gibanja EURIBOR-ja; in
 - 6.1.5 se vse navedeno odraža v zmanjšanju tveganj in pozitivnih finančnih učinkih za Občino.

Najemna pogodba OŠ Pragersko

7. ČLEN

Stranki ugotavljata, da se zaradi skrajšanja časa trajanja Stavbne pravice Pragersko skrajša obdobje najema po Najemni pogodbi OŠ Pragersko, tako da obdobje najema po Najemni pogodbi OŠ Pragersko traja do 31. 7. 2025.

8. ČLEN

Stranki se dogovorita, da bo OŠ Antona Ingoliča Hišam prihodnosti za najem objekta po Najemni pogodbi OŠ Pragersko, za vsako leto obdobja najema iz 6. člena tega Sporazuma letno plačala fiksni znesek, določen za posamično leto najema, kot izhaja iz spodnje tabele. OŠ Antona Ingoliča bo fiksni letni znesek za najem po Najemni pogodbi OŠ Pragersko dolžna plačevati za čas trajanja najema v mesečnih zneskih najemnine, kot sledi:

Leto najema	Znesek mesečne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)	Znesek celotne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)
2020	18.468,75	221.625

2021	18.468,75	221.625
2022	37.863	454.356
2023	39.281,5	471.378
2024	28.520,51	342.246,12
2025	28.520,51	199.643,57

Najemna pogodba Vrtec Pragersko

9. ČLEN

Stranki ugotavljata, da se zaradi skrajšanja časa trajanja Stavbne pravice Pragersko skrajša obdobje najema po Najemni pogodbi Vrtec Pragersko, tako da obdobje najema po Najemni pogodbi Vrtec Pragersko traja do 31. 7. 2025.

10. ČLEN

Stranki se dogovorita, da bo Vrtec Hišam prihodnosti za najem objekta po Najemni pogodbi Vrtec Pragersko, za vsako leto obdobja najema iz 8. člena tega Sporazuma letno plačal fiksni znesek, določen za posamično leto najema, kot izhaja iz spodnje tabele. Vrtec bo fiksni letni znesek za najem po Najemni pogodbi OŠ Pragersko dolžan plačevati za čas trajanja najema v mesečnih zneskih najemnine, kot sledi:

Leto najema	Znesek mesečne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)	Znesek celotne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)
2020	4.754,34	57.052,08
2021	4.754,34	57.052,08
2022	4.754,34	57.052,08
2023	4.754,34	57.052,08
2024	4.754,34	57.052,08
2025	4.754,34	33.280,38

Najemna pogodba OŠ Polskava

11. ČLEN

Stranki ugotavljata, da se zaradi skrajšanja časa trajanja Stavbne pravice Polskava skrajša obdobje najema po Najemni pogodbi OŠ Polskava, tako da obdobje najema po Najemni pogodbi OŠ Polskava traja do 31. 12. 2021.

12. ČLEN

Stranki se dogovorita, da bo OŠ Antona Ingoliča Hišam prihodnosti za najem objekta po Najemni pogodbi OŠ Polskava, za vsako leto obdobja najema iz 10. člena tega Sporazuma skupaj letno plačala fiksni znesek, določen za posamično leto najema, kot izhaja iz spodnje tabele. OŠ Antona Ingoliča bo skupni fiksni letni znesek za najem po Najemni pogodbi OŠ Polskava dolžna plačevati za čas trajanja najema v mesečnih zneskih najemnine, kot sledi:

Leto najema	Znesek mesečne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)	Znesek celotne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)
2020	22.398,57	268.782,84
2021	22.398,57	268.782,84

Najemna pogodba Vrtec Polskava

13. ČLEN

Stranki ugotavljata, da se zaradi skrajšanja časa trajanja Stavbne pravice Polskava skrajša obdobje najema po Najemni pogodbi Vrtec Polskava, tako da obdobje najema po Najemni pogodbi Vrtec Polskava traja do 31. 12. 2021.

14. ČLEN

Stranki se dogovorita, da bo Vrtec Hišam prihodnosti za najem objekta po Najemni pogodbi Vrtec Polskava, za vsako leto obdobja najema iz 12. člena tega Sporazuma skupaj letno plačal fiksni znesek, določen za posamično leto najema, kot izhaja iz spodnje tabele. OŠ Antona Ingoliča bo skupni fiksni letni znesek za najem po Najemni pogodbi Vrtec Polskava dolžan plačevati za čas trajanja najema v mesečnih zneskih najemnine, kot sledi:

Leto najema	Znesek mesečne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)	Znesek celotne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)
2020	7.073,24	84.878,88

2021	7.073,24	84.878,88
------	----------	-----------

Najemna pogodba OŠ Tinje

15. ČLEN

Stranki ugotavljata, da se zaradi skrajšanja časa trajanja Stavbne pravice Tinje skrajša obdobje najema po Najemni pogodbi OŠ Tinje, tako da obdobje najema po Najemni pogodbi OŠ Tinje traja do 31. 12. 2023.

16. ČLEN

Stranki se dogovorita, da bo OŠ Tinje Hišam prihodnosti za najem objekta po Najemni pogodbi OŠ Tinje, za vsako leto obdobja najema iz 14. člena tega Sporazuma letno plačala fiksni znesek, določen za posamično leto najema, kot izhaja iz spodnje tabele. OŠ Tinje bo fiksni letni znesek za najem po Najemni pogodbi OŠ Tinje dolžna plačevati za čas trajanja najema v mesečnih zneskih najemnine, kot sledi:

Leto najema	Znesek mesečne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)	Znesek celotne najemnine v posamičnem letu najema (v EUR)
2020	27.305,10	327.661,20
2021	27.305,10	327.661,20
2022	27.305,10	327.661,20
2023	27.305,10	327.661,20

Skupne določbe za vse najemne pogodbe

17. ČLEN

- 17.1 Občina se zavezuje doseči, da bo vsak Najemnik po posamezni Najemni pogodbi s Hišami prihodnosti kot najemodajalcem sklenil ustrezen aneks k relevantni Najemni pogodbi, tako da bo vsaka Najemna pogodba ustrezno vsebovala spremembe, dogovorjene s tem Sporazumom. Občina prav tako izrecno soglaša s sklenitvijo takšnega aneksa k vsaki Najemni pogodbi.
- 17.2 Stranki ugotavljata in soglašata, da se bo znesek mesečne najemnine po posamezni Najemni pogodbi za leto 2020, kot je za posamezno Najemno pogodbo predviden zgoraj, ustrezno prilagodil v aneksu k tej Najemni pogodbi, upošteva letni znesek sredstev za plačilo najemnine po posamezni Najemni pogodbi v letu 2020, dogovorjen s tem Sporazumom, in zneske že plačanih mesečnih najemnin po posamezni Najemni pogodbi v letu 2020 v višini, kot je določena s posamezno obstoječo Najemno pogodbo.

- 17.3 Vse določbe posamezne Najemne pogodbe, razen tistih, ki jih ta Sporazum ureja drugače, ostanejo v celoti v veljavi.

III. DEL ODKUPNA VREDNOST ZARADI PREDČASNEGA PRENEHANJA

18. ČLEN

- 18.1 Stranki se, glede na spremembo člena 263 SPZ, ki omogoča dogovor glede nadomestila ob prenehanju stavbne pravice, dogovorita in Hiše prihodnosti se pod pogojem plačila odkupne vrednosti, kot je določena s to pogodbo izrecno strinjajo, da se nadomestilo za prenehanje stavbe pravice, ki bi bilo plačljivo upošteva zakonodajo ob sklepanju pogodb o stavbni pravici in ki velja za predmetna razmerja, ne plača in se pod tem pogojem Hiše prihodnosti izrecno odpovedujejo plačilu nadomestila ob prenehanju stavbnih pravic. Stranki se dogovorita in se strinjata, da znaša odkupna vrednost zaradi predčasnega prenehanja Stavbne pravice Pragersko v znesku 342.431,00 EUR, Stavbne pravice Polskava v znesku 120.931,00 EUR in Stavbne pravice Tinje v znesku 216.638,00 EUR kar za vse stavbne pravice znesek 680.000,00 EUR (v nadaljevanju: »**Odkupna vrednost**«). S tem, ko Občina plača Odkupno vrednost, nimajo Hiše prihodnosti ali Marles hiše nobenih zahtevkov ali terjatev do Občine, kar vključuje tudi morebitne terjatve iz naslova nadomestila za prenehanje stavbne pravice.
- 18.2 Občina bo Odkupno vrednost Hišam prihodnosti plačala na naslednji način:
- 18.2.1 v letu 2022, del Odkupne vrednosti v višini 120.931,00 EUR, ki ga bo Občina Hišam prihodnosti plačala ali v 12 mesečnih obrokih v višini 10.077,58 EUR, pri čemer bo vsak mesečni obrok zapadel v plačilo 15. dne v mesecu za tekoči mesec (tj. prvi obrok 15. 1. 2022 in zadnji obrok 15. 12. 2022) ali pa enkratno najkasneje dne 15.12.2022.;
- 18.2.2 v letu 2024, del Odkupne vrednosti v višini 216.638,00 EUR, ki ga bo Občina Hišam prihodnosti plačala ali v 12 mesečnih obrokih v višini 18.053,17 EUR, pri čemer bo vsak mesečni obrok zapadel v plačilo 15. dne v mesecu za tekoči mesec (tj. prvi obrok 15. 1. 2024 in zadnji obrok 15. 12. 2024) ali pa enkratno najkasneje dne 15.12.2024.;
- 18.2.3 v letu 2025, del Odkupne vrednosti v višini 342.431,00 EUR, ki ga bo Občina Hišam prihodnosti plačala v ali 12 mesečnih obrokih v višini 28.535,92 EUR, pri čemer bo vsak mesečni obrok zapadel v plačilo 15. dne v mesecu za tekoči mesec (tj. prvi obrok 15. 8. 2025 in zadnji obrok 15. 12. 2025) ali pa enkratno najkasneje dne 15.12.2025.
- 18.3 Občina bo posamezni znesek Odkupne vrednosti ob njegovi zapadlosti nakazala na transakcijski račun Hiš prihodnosti IBAN SI56 0451 5000 1148 406, odprt pri NKBM d.d., ali katerikoli drug transakcijski račun, ki ga bo Hiša prihodnosti pisno sporočila Občini.

18.4 V primeru da bi Občina zamujala s plačilom Odkupne vrednosti, je dolžna Hišam prihodnosti po pozivu k plačilu in po poteku dodatnega roka, ki ne sme biti krajši od 15 dni, do poplačila plačati zakonite zamudne obresti.

19. ČLEN

19.1 Celoten davek na promet nepremičnin od zneska Odkupne vrednosti v skladu z veljavnim Zakonom o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) se zavezuje plačati Hiše prihodnosti d.o.o.. Hiše prihodnosti d.o.o. odmerjeni davek na promet nepremičnin plača takoj po vročitvi odločbe o odmeri davka.

19.2 Hiše prihodnosti d.o.o. se zavezuje Občini predložiti potrdilo o plačilu davka na promet nepremičnin najkasneje en delovni dan po plačilu davka na promet nepremičnin v skladu s členom 18.1 zgoraj.

20. ČLEN

20.1 Hiše prihodnosti se zavezuje pod pogojem, da so poravnane vse obveznosti po posamezni Najemni pogodbi Občini izročiti ustrezno overjeno izbrisno dovoljenje za izbris posamezne Stavbne pravice z vsebino, kot je v bistvenem določena v Prilogi 1, v roku 3 tednov po prenehanju posamezne Stavbne pravice.

20.2 V primeru, da izdano izbrisno dovoljenje ne bo zadostovalo za izbris posamezne Stavbne pravice, se Hiše prihodnosti zavezujejo Občini na razumne stroške Občine po potrebi izdati novo izbrisno dovoljenje za izbris relevantne Stavbne pravice.

21. ČLEN

21.1 Vse določbe vsake od Pogodb o ustanovitvi stavbne pravice, razen tistih, ki jih ta Sporazum ureja drugače, ostanejo v celoti v veljavi.

21.2 Po tem, ko Občina Hišam prihodnosti plača celoten znesek Odkupne vrednosti (skupaj z morebitnimi zamudnimi obrestmi), nima nobena Stranka proti drugi Stranki kakršnegakoli zahtevka ali terjatve.

21.3 Hiše prihodnosti izrecno izjavljajo, da se pod pogojem plačila Odkupne vrednosti skupaj z morebitnimi zamudnimi obrestmi, kot do opredeljene zgoraj, v celoti odpovedujejo nadomestilu ob prenehanju Stavbnih Pravic v smislu drugega odstavka 263. člena SPZ.

IV. DEL ODLOŽNI POGOJI

22. ČLEN

22.1 Ta Sporazum je sklenjen in velja pod naslednjimi odložnimi pogoji:

22.1.1 NKBM izda overjeno soglasje, s katerim kot kreditodajalec in zastavni upnik po Kreditni dokumentaciji soglaša:

- (a) s sklenitvijo tega Sporazuma;
- (b) s skrajšanjem trajanja vsake Stavbne pravice, kot je določeno v tem Sporazumu;
- (c) s spremembami Najemnih pogodb in sklenitvijo aneksov k Najemnim pogodbam, ki bodo odražali spremembe Najemnih pogodb, dogovorjenih s tem Sporazumom;
- (d) z določitvijo višine in načinom plačila Odkupne vrednosti;

22.1.2 občinski svet Občine na seji poda soglasje k sklenitvi tega Sporazuma.

22.2 Ta Sporazum začne veljati z dnem, ko se izpolni zadnji od odložnih pogojev, določenih v členu 22.1 zgoraj.

22.3 V primeru, da odložni pogoji iz tega člena niso izpolnjeni v 60 dneh od podpisa tega Sporazuma s strani obeh Strank, se šteje, da ta Sporazum ni bil nikoli sklenjen.

V. DEL NEPOSREDNA IZVRŠLJIVOST

23. ČLEN

23.1 Stranki priznavata temu Sporazumu pravno naravo izvršilnega naslova skladno s 4 (štiri). členom Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07, s spremembami) v zvezi z 20 (dvajset) a. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07, s spremembami), pri čemer vsaka Stranka izrecno soglaša, da je ta notarski zapis glede vseh njenih obveznosti, dogovorjenih v njem, ob dospelosti, vse v rokih, pod pogoji in na način, kot je opredeljeno v tem Sporazumu, neposredno izvršljiv.

VI. DEL ODSTOP TERJATEV V ZAVAROVANJE

24. ČLEN

Stranki se strinjata in Občina izrecno soglaša, da lahko Hiše prihodnosti katerekoli in vse svoje terjatve do Občine iz tega Sporazuma odstopi NKBM za zavarovanje terjatev NKBM do družbe Hiše prihodnosti iz naslova Kreditne dokumentacije, tako da Hiše prihodnosti kot odstopnik NKBM kot prevzemniku nepogojno odstopi svoje terjatve iz tega Sporazuma v zavarovanje v smislu 207. člena SPZ, pri čemer o takšnem odstopu v zavarovanje Hiše prihodnosti obvesti Občino.

VII. DEL KONČNE DOLOČBE

Protikorupcijska klavzula

25. ČLEN

25.1 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.

26. ČLEN

26.1 Kakršnekoli spremembe, dopolnitve ali odpovedi temu Sporazumu se lahko izvedejo zgolj s pisnim dogovorom obeh Strank. To velja tudi za to določbo.

26.2 Če je, ali postane, posamezna, ali več določb, tega Sporazuma kadarkoli neveljavna, nezakonita ali neizvršljiva v kateremkoli pogledu v skladu z zakonodajo Republike Slovenije, takšna določba ne učinkuje v obsegu, ki je potreben, da ne vpliva ali škoduje veljavnosti, zakonitosti in izvršljivosti takšne določbe v Republiki Sloveniji. Neveljavna, nezakonita ali neizvršljiva določba se šteje za nadomeščeno s takšno veljavno, zakonito ali izvršljivo določbo, ki se v največjem možnem obsegu približa namenu Strank in neveljavni, nezakoniti in neizvršljivi določbi.

26.3 Vsaka Stranka tega Sporazuma izvede takšna nadaljnja dejanja, sklene takšne nadaljnje dokumente in zagotovi takšne nadaljnje informacije, kot bi bile lahko razumno potrebne za izvedbo in zagotovitev polnega učinka določb tega Sporazuma in namenov Strank, kot so opredeljeni v temu Sporazumu.

27. ČLEN

27.1 Vsaka Stranka lahko predlaga zemljiškoknjižno izvedbo skrajšanja časa trajanja Stavbnih pravic iz I. dela tega Sporazuma. Zemljiškoknjižno izvedbo izbrisa Stavbnih pravic po njihovem prenehanju predlaga Občina.

27.2 Upošteva določbo člena 26.3 tega Sporazuma, vsaka Stranka nosi svoje stroške v zvezi s pripravo tega Sporazuma.

- 27.3 Vse notarske stroške in druge stroške v zvezi s sklenitvijo tega Sporazuma in izvedbo tega Sporazuma v zemljiški knjigi nosi Občina.
- 27.4 Vse stroške ureditve razmerja glede tega Sporazuma z NKBM nosi Hiše prihodnosti.
- 27.5 Marles hiše Maribor d.o.o. so sopolpisnik te pogodbe.

28. ČLEN

- 28.1 Za presojo in razlago pravic in obveznosti Strank iz tega Sporazuma se uporablja pravo Republike Slovenije.

29. ČLEN

- 29.1 Za vse spore glede iz tega Sporazuma glede Stavbnih pravic je krajevno pristojno sodišče po legi nepremičnine. Za vse ostale spore iz tega Sporazuma in v zvezi z njim je izključno krajevno pristojno sodišče v Mariboru.

30. ČLEN

- 30.1 Ta Sporazum je sklenjen v štirih (6) enakih izvodih, od katerih vsaka Stranka prejme dva izvoda.

PRILOGA 1

DOGOVORJENA OBLIKA IZBRISNEGA DOVOLJENJA

HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična številka 2060051000,

izrecno in nepogojno dovoljuje,

da se v zemljiški knjigi pri nepremičnini z ID znakom [*ID znak posamezne nepremičnine*] vknjiži izbris stavbne pravice z ID znakom pravice [*ID znak posamezne Stavbne pravice*], ki je v ZK vpisana z naslednjo vsebino:

[*opis posamezne Stavbne pravice v zemljiški knjigi*].

HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o.

[*ime, priimek in naziv zakonitega zastopnika*]

PODPISNA STRAN

V _____, dne _____,

HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o.

Ime in priimek: Ksenija Nadelsberger

Naziv: direktorica

V _____, dne _____,

Marles Hiše Maribor d.o.o.

Ime in priimek: Bogdan Božac

Naziv: prokurist

V _____, dne _____,

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

Ime in priimek: dr. Ivan Žagar

Naziv: župan

Hiše prihodnosti d.o.o.
Limbuška cesta 2

2341 LIMBUŠ

Maribor, 25.8.2020

Zadeva: SOGLASJE

Nova Kreditna banka Maribor d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, matična številka 5860580000 (v nadaljevanju Nova KBM d.d.), soglaša:

- s sklenitvijo Sporazuma o ureditvi medsebojnih razmerij ob predčasnem prenehanju stavbnih pravic med Hiše prihodnosti d.o.o., Marles Hiše Maribor d.o.o. in Občino Slovenska Bistrica (v nadaljevanju Sporazum) z vsebino, kot je bila Nova KBM d.d. posredovana dne 18.08.2020;
- s skrajšanjem stavbne pravice *katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA stavbna pravica 1012/18 (ID 5825409)*, tako da le-ta preneha dne 31.7.2025;
- s skrajšanjem stavbne pravice *katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA stavbna pravica 101/9 (ID 5822387)*, tako da le-ta preneha dne 31.12.2021;
- s skrajšanjem stavbne pravice *katastrska občina 735 TINJSKA GORA stavbna pravica 200 (ID 5822105)*, tako da le-ta preneha dne 31.12.2023;
- s spremembo *Najemne pogodbe z dne 21.1.2008 ter z dne 9.9.2009 sklenjene med Hiše Prihodnosti d.o.o. in Osnovno šolo Antona Ingoliča Spodnja Polskava, Najemne pogodbe z dne 21.1.2008 ter z dne 9.9.2009 sklenjene med Hiše Prihodnosti d.o.o. in Javnim vzgojno-varstvenim zavodom Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica in Najemne pogodbe z dne 3.3.2009 sklenjene med Hiše Prihodnosti d.o.o. in Osnovno šolo Partizanska volnišnica Jesen Tinje*, glede trajanja najema in višine najemnin, kot izhaja iz Sporazuma in s sklenitvijo aneksov k tem najemnim pogodbam, ki bodo odražali spremembe teh najemnih pogodb, ki so dogovorjene v Sporazumu;
- z določitvijo višine in načinom plačila odkupne vrednosti, kot je to določeno v Sporazumu.

Soglasje je podano pod pogojem, da bodo Sporazum in aneksi k najemnim pogodbam, ki so navedene v Sporazumu, sklenjeni z vsebino, kot je bila posredovana Nova KBM d.d. dne 18.08.2020.

Soglasje velja do vključno dne 31.12.2020.

Nova Kreditna banka Maribor d.d.

Matej Falatov
član Uprave

Jonathan Charles Locke
član Uprave



Notarka Ines Bukovič
TPC "CITY" Vita Kraigherja 5
Maribor

Št. OV.: 2457/2020

POTRDILO O OVERITVI PODPISA

Pred overitvijo podpisa na tej listini sem notarka navzočo/e stranko/e opozorila, da je za vsebino listine notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa.-----

Notarka Ines Bukovič potrjujem, da je:-----
NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4 (štiri), 2000 (dvatisoč) Maribor, z matično številko 5860580000 (pet-osem-šest-nič-pet-osem-nič-nič-nič-nič).-----
Zastopa ga/jo član uprave Matej Falatov.-----
Istovetnost imenovanega je bila ugotovljena na podlagi deponiranega podpisa OV DPZ 11/2018 (enajst / dvatisočosemnajst);-----

NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4 (štiri), 2000 (dvatisoč) Maribor, z matično številko 5860580000 (pet-osem-šest-nič-pet-osem-nič-nič-nič-nič).-----
Zastopa ga/jo član uprave JONATHAN CHARLES LOCKE.-----
Istovetnost imenovanega je bila ugotovljena na podlagi deponiranega podpisa OV DPZ4/2017 (DPZ štiri / dvatisočsedemnajst);-----

astnoročno podpisala to listino.-----

Jpravičenje za zastopanje in matična številka 5860580000 (pet-osem-šest-nič-pet-osem-nič-nič-nič-nič) je bilo ugotovljeno na podlagi vpogleda v sodno-poslovni register.-----

Maribor, 26.08.2020 (šestindvajseti avgust dvatisočdvajset)-----

Notarka ime priimek:



*Namestnica notarke
Vida Lorber*



Naročnik: Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

Izvajalec: Odvetniška Družba Ilić & Partnerji o.p.d.o.o., Davčna ulica 1, Ljubljana, Slovenija

Zadeva: Predčasno prenehanje stavbne pravice in možnosti dogovora glede nadomestila, ki ga je potrebno plačati ob prenehanju stavbne pravice

Datum: 6.10.2020

Kazalo

1. Uvodno.....	2
2. Relevantno dejansko stanje	2
3. Relevantne pravne podlage.....	4
4. Stranki lahko na podlagi sporazuma določita vrednost nadomestila do največ polovice tržne vrednosti	5
5. Ali mora na podlagi trenutne zakonodaje ob prenehanju trajanja stavbne pravice Naročnik oziroma z njim povezane osebe plačati nadomestilo Hišam prihodnosti tudi v primeru, če pogodba o ustanovitvi stavbne pravice tega ne določa? Če ga je potrebno plačati, kakšna je višina tega nadomestila?	5
6. Ali se lahko stranki glede plačila nadomestila ob prenehanju stavbne pravice dogovorita drugače kot določa zakon?	5
7. Ali lahko Občina na podlagi 9. člena Pogodbe o ustanovitvi služnosti zahteva predčasno prenehanje stavbnih pravic ter pri tem plača nadomestilo, kot izhaja iz formule iz pogodbe o ustanovitvi služnosti	6
8. Ali mora Občina oziroma z njim povezane osebe v primeru podpisa Sporazuma ob prenehanju stavbne pravice plačati nadomestilo?	6
9. Sklepno	6
Dodatek A – Viri informacij in omejitve	7
Dodatek B - Seznam pregledane dokumentacije	8

1. Uvodno

1.1. Za potrebe naročnika Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica (v nadaljevanju: **Naročnik ali Občina**) smo pregledali pogodbe in relevantno dokumentacijo, vezano na osnutek Sporazuma o ureditvi medsebojnih razmerij (v nadaljevanju: **Sporazum**) med Občino in Hišami prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o., Ljubljana, Šmartinska cesta 52, Ljubljana (v nadaljevanju: **Hiše prihodnosti**) z namenom skrajšanja trajanja stavbnih pravic ter posledičnega plačila nadomestila ter odgovorili na naslednja vprašanja:

- a) Ali mora na podlagi trenutne zakonodaje ob prenehanju trajanja stavbne pravice Naročnik oziroma z njim povezane osebe plačati nadomestilo Hišam prihodnosti tudi v primeru, če pogodba o ustanovitvi stavbne pravice tega ne določa? Če ga je potrebno plačati, kakšna je višina tega nadomestila?
- b) Ali se lahko stranki glede plačila nadomestila ob prenehanju stavbne pravice dogovorita drugače kot določa zakon?
- c) Ali lahko Občina na podlagi drugega odstavka 9. člena pogodbe o ustanovitvi služnosti enostransko zahteva predčasno prenehanje stavbne pravice ter pri tem plača nadomestilo, kot izhaja iz formule iz pogodbe o ustanovitvi služnosti?
- d) Ali mora Občina oziroma z njim povezane osebe v primeru podpisa Sporazuma ob prenehanju stavbne pravice plačati nadomestilo?

2. Relevantno dejansko stanje

2.1. Naročnik je dne 3.3.2009 z MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš (v nadaljevanju: **Marles Hiše**) sklenil Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924¹ (v nadaljevanju: **Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice Tinje**), s katero je bila v korist MARLES HIŠE na nepremičnini z ID znakom parcela 735 142/1 za dobo 16 let od podpisa navedene pogodbe ustanovljena stavbna pravica z ID znakom stavbna pravica 12692510 (v nadaljevanju **Nepremičnina 1**) (v nadaljevanju: **Stavbna pravica Tinje**). Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice Tinje v 9. členu določa: *»Prav tako sme prvo pogodbeno stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbene stranke le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 2.810.600 EUR povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbeno stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru prvo pogodbeno stranka dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi«.*

2.2. Naročnik je dne 9.9.2009 z Marles Hišami sklenil Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice² (v nadaljevanju: **Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice Pragersko**), s katero je bila v korist Marles Hiš na nepremičnini z ID znakom parcela 748 1012/18 (v nadaljevanju **Nepremičnina 2**) za dobo 16 let od podpisa navedene pogodbe ustanovljena stavbna pravica z ID znakom 12922469 (v nadaljevanju **Stavbna pravica Pragersko**). Tudi Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice Pragersko je v 9. členu vsebovala določilo o možnosti enostranskega prenehanja, ki se je glasilo: *»Prav tako sme prvo pogodbeno*

¹ Marles Hiše in Občina sta dne 19. 10. 2009 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924 sklenili aneks št. 1 in dne 14. 1. 2010 aneks št. 2 (Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924.

² Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice z dne 9.9.2009 je bila spremenjena z aneksom št. 1 z dne 5.10.2010, aneksom št. 2 z dne 20.7.2011 ter aneksom št.3 z dne 1.9.2011.

stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbeno stranke le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 4.150.000 EUR povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbeno stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru prvo pogodbeno stranka dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi».

- 2.3. Naročnik je dne 21.9.2008 z Marles Hišami sklenil Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice³ (v nadaljevanju: **Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice Sp. Polskava**), s katero je bila v korist Marles Hiš na nepremičnini z ID znakom parcela 748 101/9 (v nadaljevanju **Nepremičnina 3**) za dobo 16 let od podpisa navedene pogodbe ustanovljena stavbna pravica z ID znakom 12714781 (v nadaljevanju **Stavbna pravica Sp. Polskava**). Tudi Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice Sp. Polskava je v 9. členu vsebovala določilo o možnosti enostranskega prenehanja, ki se je glasilo: »Prav tako sme prvo pogodbeno stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbeno stranke le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 1.995.000 EUR povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbeno stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru prvo pogodbeno stranka dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi».
- 2.4. Stavbna pravica Tinje, Stavbna pravica Pragersko ter Stavbna pravica Sp. Polskava v nadaljevanju skupaj: **Stavbne pravice**. Nepremičnina 1, Nepremičnina 2 in Nepremičnina 3 v nadaljevanju skupaj: **Nepremičnine**.
- 2.5. Pogodbe o ustanovitvi stavbnih pravic ne vsebujejo določb glede nadomestila niti glede višine nadomestila ob prenehanju stavbnih pravic, vsebujejo pa določilo o možnosti enostranskega prenehanja s strani Občine, kot je opisano zgoraj.
- 2.6. V zemljiški knjigi⁴ so kot imetnik Stavbnih pravic vpisane Hiše prihodnosti.⁵ Stavbne pravice so bile ustanovljene odplačno, in sicer proti plačilu enkratnega skupnega zneska 151.332,69 evrov. Naročnik ocenjuje, da je bila vrednost Nepremičnin od ustanovitve Stavbnih pravic do datuma tega pravnega mnenja povečana za približno 8.955.600 evrov.

³ Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice z dne 21.9.2008 je bila spremenjena z aneksom št. 1 z dne 14.6.2018.

⁴ Vpogled v ZK z dne 15. 5. 2020.

⁵ Iz vpogleda v AJPES je razvidno, da je 100% družbenik Hiš prihodnosti MARLES, NAČRTOVANJE IN GRADNJA SODOBNIH HIŠ IN INVESTICIJSKIH OBJEKTOV d.d., ki je hkrati tudi imetnik 100% poslovnega deleža Hiš prihodnosti.

- 2.7. Stranki bi s Sporazumom čas trajanja Stavbnih pravic skrajšali, Hiše Prihodnosti pa bi se ob pogoju plačila odkupne vrednosti v višini 680.000 evrov odpovedale nadomestilu ob prenehanju Stavbnih pravic.⁶

3. Relevantne pravne podlage

- 3.1. Relevantne pravne podlage so splošni predpis Stvarnopravni zakonik⁷ (v nadaljevanju: **SPZ**) ter specialnejši predpisi Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti⁸ (v nadaljevanju: **ZSPDSLS-1**).

- 3.2. SPZ v 263. členu določa posledice prenehanja stavbne pravice. SPZ je bil dne 14. 3. 2020 spremenjen z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika (**SPZ-B**). SPZ-B je spremenil drugi odstavek 263. člena, ki opredeljuje obveznost plačila nadomestila tako, da slednji sedaj določa, da »*lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače*. Sprememba drugega odstavka 263. člena je v veljavi od 29. 3. 2020.

- 3.3. ZSPDSLS-1 v 73. členu, ki ureja nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice, določa sledeče:

(1) Višina nadomestila, ki ga mora država ali samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice, znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

(2) Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju iz tretjega odstavka 70. člena tega zakona država ali samoupravna lokalna skupnost imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju ne izplača nadomestila. Pogodbeno določilo o plačilu nadomestila ob prenehanju brezplačno ustanovljene stavbne pravice je nično.

- 3.4. Na tem mestu velja izpostaviti, da spremenjena Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti⁹ z dne 3. 6. 2018 več ne ureja stavbne pravice.¹⁰

⁶ 17.1 Določilo Sporazuma se glasi: "Stranki se, glede na spremembo člena 263 SPZ, ki omogoča dogovor glede višine nadomestila ob prenehanju stavbne pravice, dogovorita in Hiše prihodnosti se pod pogojem plačila odkupne vrednosti, kot je določena s to pogodbo izrecno strinjajo, da se nadomestilo za prenehanje stavbe pravice, ki bi bilo plačljivo upošteva zakonodajo ob sklepanju pogodb o stavbni pravici in ki velja za predmetna razmerja, ne plača in se pod tem pogojem Hiše prihodnosti izrecno odpovedujejo plačilu nadomestila ob prenehanju stavbnih pravic. Stranki se dogovorita in se strinjata, da znaša odkupna vrednost zaradi predčasnega prenehanja Stavbne pravice Pragersko, Stavbne pravice Polskava in Stavbne pravice Tinje (tj. za vse Stavbne pravice skupaj) znesek 680.000,00 evrov.«

⁷ Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20.

⁸ Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18.

⁹ Uradni list RS, št. 31/18.

¹⁰ Prejšnja Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti¹⁰ je do 3. 6. 2018 vsebovala 56. člen (stavbna pravica), ki je določal:

(1) Stavbna pravica se lahko ustanovi, če je vrednost nadomestila, ki ga imetnik stavbne pravice plača za ustanovitev stavbne pravice, enaka ali večja vrednosti nadomestila, ki ga bo lastnik zemljišča plačal imetniku stavbne pravice po poteku časa, za katerega je stavbna pravica ustanovljena. Upravljavec je pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice dolžan pripraviti tudi predlog finančnega načrta odplačila nadomestila, ki ga po izteku pogodbenega razmerja plača imetniku stavbne pravice.

(2) Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice je upravljavec dolžan pripraviti poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, v katerem se pretehta višina nadomestila, ki ga bo prejel v času trajanja stavbne pravice, višina nadomestila, ki bi ga država oziroma samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku po prenehanju pogodbenega razmerja, ter uporabnost stavbe, ki je predmet stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

(3) Za postopek ustanovitve stavbne pravice se smiselno uporabljajo določbe o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

- 3.5. SPZ vsebuje tudi določbe glede nastanka in prenehanja stavbne pravice. 257. člen SPZ tako določa pogoje nastanka stavbne pravice, stavbna pravica pa lahko preneha le na podlagi poteka časa (261. člen SPZ) oziroma če imetnik stavbne pravice ne plačuje nadomestila ali če izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega (262. člen SPZ). Tretji odstavek 257.člena izrecno določa, da pravni posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja.

4. Stranki lahko na podlagi sporazuma določita vrednost nadomestila do največ polovice tržne vrednosti

- 4.1. Novela SPZ-B z dne 14. 3. 2020 je spremenila določbo drugega odstavka 263. člena SPZ tako, da sedaj vsebuje dispozitivno pravilo, ki omogoča, da se imetnik stavbne pravice odpove plačilu nadomestila ob prenehanju stavbne pravice. Takšno razlago izrecno potrjuje poročevalec k predlogu spremembe.¹¹ Velja poudariti, da se nova določba drugega odstavka 263. člena SPZ-B glede plačila nadomestila ob prenehanju stavbne pravice uporabi v predmetni zadevi, ker od povečanja vrednosti nepremičnine, ki sicer utemeljuje plačilo nadomestila v višini povečanja vrednosti tržne vrednosti, pride šele ob prenehanju stavbne pravice.

- 4.2. Drugi odstavek 263. člena SPZ-B določa alternativno možnost, da se stranki o obveznosti plačila nadomestila dogovorita drugače ali da specialnejši zakon določi drugačno obveznost.

- 4.3. V predmetni zadevi se uporabi specialnejši predpis ZSPDSLS-1. Ker je Občina ustanovila stavbno pravico proti plačilu, se glede presoje plačila nadomestila ob prenehanju stavbne pravice uporabi prvi odstavek 73. člena ZSPDSLS-1. Ta določa najvišjo vrednost nadomestila, ki ga mora samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine plačati ob prenehanju stavbne pravice, ki znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Velja izpostaviti, da dikcija prvega odstavka 73. člena ZSPDSLS-1 določa le zgornjo mejo, do katere smejo pogodbene stranke veljavno določiti višino nadomestila. Sodne prakse, ki bi analizirala prvi odstavek 73. člena ZSPDSLS-1 ni. Prav tako ni znanstvenega komentarja.

5. Ali mora na podlagi trenutne zakonodaje ob prenehanju trajanja stavbne pravice Naročnik oziroma z njim povezane osebe plačati nadomestilo Hišam prihodnosti tudi v primeru, če pogodba o ustanovitvi stavbne pravice tega ne določa? Če ga je potrebno plačati, kakšna je višina tega nadomestila?

- 5.1. Ob upoštevanju 263.člena SPZ mora Občina ob prenehanju stavbne pravice plačati nadomestilo tudi v primeru, če plačilo nadomestila ni predvideno s pogodbo o ustanovitvi služnosti. Glede na 73. člen ZSPDSLS-1 in ob upoštevanju dejstva, da stavbna pravica ni bila ustanovljena brezplačno, bo Občina (v primeru, da ne bo dogovorjeno drugače in da ne bo prišlo do zakonodajnih sprememb) ob prenehanju stavbnih pravic morala plačati polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

6. Ali se lahko stranki glede plačila nadomestila ob prenehanju stavbne pravice dogovorita drugače kot določa zakon?

(4) Namera o ustanovitvi stavbne pravice se objavi na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

¹¹ Glej Osnutek Zakona o Spremembah in dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika z dne 18. 6. 2019, str. 64, prosto dostopno na: <<https://e-uprava.gov.si/download/edemokracija/datotekaVsebinsa/392679?disposition=inline>>

- 6.1. Stranki se lahko dogovorita drugače, kot določata SPZ, saj ta zakon v 263. členu izrecno določa, da je tak dogovor mogoč. Ne glede na navedeno pa na podlagi 73. člen ZSPDSLS-1 višina nadomestila ne sme presegati polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.
7. Ali lahko Občina na podlagi 9. člena Pogodbe o ustanovitvi služnosti zahteva predčasno prenehanje stavbnih pravic ter pri tem plača nadomestilo, kot izhaja iz formule iz pogodbe o ustanovitvi služnosti
- 7.1. SPZ izrecno določa primere, ko stavbna pravica preneha (t.j. potek časa, kršitve s strani imetnika stavbne pravice) ter izrecno prepoveduje razvezni pogoji. Ob upoštevanju, da je v podobnih primerih sodišče¹² odločilo, da tovrstne določbe predstavljajo nedopusten razvezni pogoji, kar izhaja tudi iz mnenja¹³ prof. dr. Mihe Juharta, je velika verjetnost, da bi sodišče v primeru sodnega spora razsodilo, da določilo 9. člena Pogodb o ustanovitvi služnosti predstavlja nedopusten razvezni pogoji in nima nobenega pravnega učinka.
- 7.2. Dodatno je potrebno opozoriti, da formula iz 9. člena Pogodb o ustanovitvi služnosti ni enostransko določena, saj npr. stroški financiranja niso opredeljeni niti Občina nima relevantnih podatkov, da bi te stroške izračunala.
8. Ali mora Občina oziroma z njim povezane osebe v primeru podpisa Sporazuma ob prenehanju stavbne pravice plačati nadomestilo?
- 8.1. V primeru, da stranki v Sporazumu izrecno določita, da ob prenehanju stavbne pravice lastnik nepremičnine ne rabi plačati nadomestila, Občina (oziroma lastnik nepremičnine) ob prenehanju stavbne pravice ne bo rabil plačati nadomestila. 263. člen SPZ namreč izrecno določa, da se lahko stranki glede plačila nadomestila dogovorita drugače, poročevalec k predlogu spremembe pa pojasnjuje, da avtonomija strank pri določitvi nadomestila več ni omejena.
9. Sklepno
- 9.1. Skladno z 263. členom SPZ se lahko stranki glede nadomestila ob prenehanju stavbne pravice dogovorita drugače, pri čemer pa se lahko imetnik stavbne pravice nadomestilu tudi odpove, kar pa mora biti v pogodbi izrecno navedeno. Ob upoštevanju dikcije prvega odstavka 73. člena ZSPDSLS-1 je zgornja meja dopustnega dogovora o plačilu nadomestila ob prenehanju stavbne pravice polovica tržne vrednosti nepremičnine.

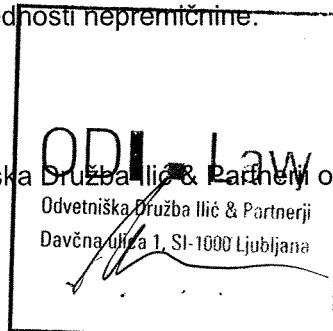
Pripravila:

Suzana Bončina Jamšek, LL.M. (LSE)

odvetnica/partner

Odvetniška Družba Ilič & Partnerji o.p.d.o.o.

Odvetniška Družba Ilič & Partnerji
Davčna ulica 1, SI-1000 Ljubljana



¹² VSL Sklep I Cpg 530/2018, VSL Sodba in sklep I Cp 544/2017

¹³ M. Juhart. Pravno mnenje: Ali ima enostransko razvezno upravičenje pravno naravo nedopustnega razveznega pogoja v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice. Lex Mercatoria – Inštitut za poslovno pravo. Ljubljana, 2014.

Dodatek A – Viri informacij in omejitve

Pri sestavi pravnega mnenja smo izhajali izključno iz dokumentacije, navedene v Dodatku B tega pravnega mnenja. Dejanskega stanja, kot je bilo razvidno iz navedene dokumentacije, nismo preverjali, prav tako pri izdelavi pravnega mnenja, če slednje izrecno ne navaja drugače, nismo preverjali podatkov iz javno dostopnih registrov. Glede na navedeno ne prevzemamo nobene odgovornosti za primer, da dejansko stanje in okoliščine, opisane pod točko 2. tega mnenja, ne bi bilo resnične in nas je Naročnik dolžan sam obvestiti, če ocenjuje da so podatki napačni, saj bi to lahko vplivalo na ugotovitve iz mnenja.

Vse informacije, ki smo jih prejeli s strani Naročnika bomo skladno s 6. členom Zakona o odvetništvu in 51. do 53. členom Kodeksa odvetniške poklicne etike varovali kot poklicno (odvetniško) tajnost.

Pravno mnenje je namenjeno izključno Naročniku. Ne prevzemamo odgovornosti v zvezi z njegovo nepooblaščenno uporabo ter uporabo brez upoštevanja v njem navedenih omejitev in opozoril, prav tako ne prevzemamo odgovornosti do tretjih oseb.

Pravno mnenje je omejeno izključno na v začetku tega mnenja opisani predmet in njegovih zaključkov ni mogoče širiti na vprašanja, ki jih izrecno ne obravnava. Pravno mnenje je napisano ob upoštevanju slovenskega prava.

Sodišča v Republiki Sloveniji so samostojna in neodvisna, zaradi česar ni mogoče predvideti njihovih odločitev v posameznih primerih. Odločitev enega sodišča tudi v ničemer ne obvezuje drugih sodišč.

Pravno mnenje smo sestavili po svoji najboljši strokovni moči, pri čemer pri sestavi mnenja nismo bili pod nikakršnim vplivom, prav tako pa naročnik ni pogojeval plačila naših storitev z vsebino ugotovitev in zaključkov.

Dodatek B - Seznam pregledane dokumentacije

Dokument	
1.	Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924, sklenjena dne 3.3.2009 med Marles Hiše Maribor d.o.o. (v nadaljevanju: Marles hiše) in Občino;
2.	Aneks št.1 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924; sklenjen dne 19.10.2009 med Marles Hišami in Občino;
3.	Aneks št.2 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924; sklenjena dne 14.01.2010 med Marles Hišami in Občino;
4.	Podatki iz zemljiške knjige za nepremičnine št.142, 143 in 144 (sedaj 142/1), k.o. Tinjska gora, vključno s podatki o stavbni pravici z ID znakom 12692510 po stanju na dan 5.10.2020.
5.	Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice sklenjena dne 9.9.2009 med Marles Hiše in Občino;
6.	Aneks št.1 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice; sklenjen dne 5.10.2010 med Marles Hišami in Občino;
7.	Aneks št.2 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice; sklenjen dne 20.7.2011 med Marles Hišami in Občino;
8.	Aneks št.3 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice; sklenjen dne 1.9.2011 med Marles Hišami in Občino;
9.	Podatki iz zemljiške knjige za nepremičnine št. 1012/18, k.o. Spodnja Polskava, vključno s podatki o stavbni pravici z ID znakom 12922469 po stanju na dan 5.10.2020.
10.	Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice sklenjena dne 17.1.2008 med Marles Hiše in Občino;
11.	Aneks št.1 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice; sklenjen dne 14.6.2018 med Marles Hišami in Občino;
12.	Podatki iz zemljiške knjige za nepremičnine št. 101/9, k.o. Spodnja Polskava, vključno s podatki o stavbni pravici z ID znakom 12714781 po stanju na dan 5.10.2020.
13.	M. Juhart. Pravno mnenje: Ali ima enostransko razvezno upravičenje pravno naravo nedopustnega razveznega pogoja v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice. Lex Mercatoria – Inštitut za poslovno pravo. Ljubljana, 2014.
14.	Sporazum o ureditvi medsebojnih razmerij ob predčasnem prenehanju stavbnih pravic (osnutek z dne 6.8.2020)

Lex Mercatoria – Inštitut za poslovno pravo

Zvezna ulica 35

1000 Ljubljana

Pravno mnenje: Ali ima enostransko razvezno upravičenje pravno naravo nedopustnega razveznega pogoja v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice

NAROČNIK:

Marles d.d.

Limbuška cesta 2

2341 Limbuš

Ljubljana, 24. novembra 2014

V zaprosilu za pravno mnenje ste nam postavili vprašanje glede pravnih učinkov določila Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, s katero je bilo dogovorjeno: »Stavbna pravica lahko predčasno preneha, če se pogodbeni stranki sporazumeta o predčasnem prenehanju, za kar bosta stranki sklenili posebno pogodbo. Prav tako sme prvo pogodbeno stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbeno stranke le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 833.000 €, povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na 6-mesečni EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbeno stranka oziroma z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dekanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice...«

Mnenje je pripravljeno na podlagi avtorjevega najboljšega znanja in osebne presoje. Avtor naročnika opozarja, da kljub temu, da je mnenje ustvarjeno po najboljšem znanju, ugotovitve v nobenem primeru ne pomenijo, da organ, ki presoja zadevo, ne bi mogel odločiti drugače. To velja tudi v primeru, če je v mnenju navedena stopnja zaupanja v mnenje avtorja. Mnenje odgovarja in je vezano na postavljeno vprašanje.

Predložena pogodba o ustanovitvi stavbne pravice skupaj z dodatkom številka 1 brez najmanjšega dvoma izraža skupni namen pogodbenih strank, da prva pogodbeno stranka v korist drugo pogodbeno stranke ustanovi stavbno pravico kot stvarno pravico na tuji stvari. Za ustanovitev stavbne pravice s pravnim poslom veljajo tako splošna pravila o prenosu lastninske pravice na podlagi 13. člena SPZ kot tudi posebna pravila XI. dela SPZ o stavbni pravici. Kot vsaka stvarna pravica na nepremičnini je tudi stavbna pravica nujno vezana na dvojnost pravnih poslov. Podlaga za pridobitev stavbne pravice je veljavna pogodba obligacijskega prava o ustanovitvi stavbne pravice, ki ima pravno naravo zavezovalnega pravnega posla. Sam nastanek stavbne pravice pa je vezan na razpolagalni posel stvarnega prava in vpis v zemljiško knjigo, ki je nujno konstitutivne narave. V skladu s splošnimi pravili se zemljiškooknjižni vpis opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškooknjižno dovolilo lastnika zemljišča, da soglaša z ustanovitvijo stavbne pravice kot posebne oblike omejitve na njegovem zemljišču.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice kot zavezovalni pravni posel obligacijskega prava v obligacijskih predpisih ni posebej urejena. Ker se je stavbna pravica v pravni sistem uvedla kot nova pravica stvarnega prava, SPZ vsebuje tudi nekaj določb o vsebini obligacijske pogodbe kot

zavezovalnega pravnega posla za ustanovitev stavbne pravice in s tem ureja tudi obligacijskopravno področje. Tako drugi odstavek 257. člena SPZ določa nujne (obvezne) sestavine pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice in sicer:

- ime lastnika nepremičnine, zemljišča, na katerem se ustanavlja stavbna pravica imetnika stavbne pravice,
- zemljiškoknjižno označbo nepremičnine, na kateri se ustanavlja stavbna pravica,
- natančen opis stavbne pravice,
- čas trajanja stavbne pravice in
- nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

Prvi dve obvezni sestavini pogodbe sta izrazito formalni, ostale tri pa vsebinske in izhajajo iz vsebine stavbne pravice. Vsebina stavbne pravice ni enopomenska in je splošno določeno s pravico imeti objekt na tujem zemljišču. Dejanski obseg omejitve lastnika zemljišča in pogoji, pod katerimi je dovoljeno imeti objekt na tujem zemljišču pa so stvar dogovora med lastnikom zemljišča in imetnikom stavbne pravice. V tem pogledu je stavbna pravica podobna stvarni služnosti, ki je podobno splošno opredeljena, konkretna omejitev služkega zemljišča pa je odvisna od vsebine dogovora med lastnikom služkega in gospodujočega zemljišča. Natančen opis stavbne pravice je še posebej pomemben v primerih, ko je raba zemljišča razdeljena med lastnika zemljišča in imetnika stavbne pravice, kjer je treba z medsebojnim dogovorom urediti porazdelitev rabe in druga s tem povezana vprašanja, kot je zagotavljanje pogojev za nemoteno rabo v skladu z dogovorom.

Ilustrativen primer je postavitvev podzemnega objekta na tujem zemljišču, ko je imetnik stavbne pravice upravičen do rabe zemljišča pod površino, raba same površine pa ostane lastniku zemljišča. Naslednji obvezni sestavini pogodbe sta določitev časa trajanja stavbne pravice in višine nadomestila, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine. Določitev višine nadomestila je v celoti prepuščena dogovoru med strankama in med strankama se lahko dogovori v enkratnem znesku ali v periodično zapadlih obrokih. Za stavbno pravico kot institut stvarnega prava pa je eden najpomembnejših elementov pravnega razmerja določitev časa. Drugi odstavek 257. člena govori samo o času trajanja stavbne pravice kot o obvezni sestavini pravnega posla, s katerim se ustanovi stavbna pravica, kar ne izraža bistvenega pomena, ki ga ima trajanje stavbne pravice. Do tega pridemo s povezano razlago določb SPZ o stavbni pravici in njene posebne pravne narave.

Stavbna pravica po svoji vsebini in namenu pomeni odstop od načela superficies solo cedit, saj omogoča, da pride do različnega lastninskega položaja na zemljišču in na njem zgrajenem objektu. Takšen sklep jasno izhaja iz 256. člena SPZ, ki govori o pravici imeti v lasti zgrajeno stavbo. Poseg v temeljno pravilo stvarnega prava je nujno le začasen in lahko traja samo toliko časa, dokler obstaja stavbna pravica. V trenutku njenega prenehanja pravilo spet v celoti učinkuje. Stavbna pravica je na podlagi fikcije v svojem bistvu izenačena z zemljiščem. V času njenega trajanja objekt ni sestavni del zemljišča, ampak na podlagi fikcije predstavlja sestavni del stavbne pravice. Ta fikcija, ki je izražena v večini pravnih sistemov, ki urejajo stavbno pravico kot posebno obliko pravice stvarnega prava, je potrebna zato, da je poseg v načelo superficies solo cedit najmilejši. Tudi v sistemu stavbne pravice se stavba ne osamosvoji od nepremičninske podlage in ne preide v premičninski pravni režim. Stavba ne postane samostojna stvar, torej še zmeraj ostaja le sestavina zemljišča oziroma z njim izenačene stvarne pravice.

Zato je bistvo stavbne pravice časovna omejenost njenega trajanja. Časovna omejenost stavbne pravice učinkuje v interesu obeh, ki sta vključena v to pravno razmerje. Časovna omejenost stavbne pravice je v interesu lastnika zemljišča, saj je na ta način izključena možnost, da bi celotna uporabna vrednost zemljišča prešla na imetnika stavbne pravice. Stavbna pravica se po dogovorjenem ali zakonsko maksimalno določenem času konča in v tem trenutku ponovno zaživi načelo superficies solo cedit kot temeljno načelo pravnega režima nepremičnin v stvarnem pravu. Časovna določenost stavbne pravice pa je hkrati tudi v interesu imetnika stavbne pravice. Pravna narava stavbne pravice poudarja njeno prenosljivost in podedljivost. Ker po prenehanju stavbne pravice stavba priraste zemljišču, je za imetnika stavbne pravice bistvenega pomena, da lahko svoje gospodarsko pričakovanje uskladi s trajanjem stavbne pravice.

Temu je prilagojena tudi zakonodajna ureditev stavbne pravice. Tretji odstavek 257. člena SPZ določa, da pravni posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja. Prepoved vsebovanja razveznega pogoja lahko razumemo predvsem kot potrditev časovne omejenosti in določenosti stavbne pravice. V času trajanja svojega dogovorjenega obstoja mora biti stavbna pravica gotova in njeno prenehanje ne sme biti odvisno od negotovega dogodka. Pravna ureditev stavbne pravice predvideva tudi možnosti njenega predhodnega prenehanja, vendar gre za posebne primere in ne za odmik od zahteve po časovni določenosti stavbne pravice. Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi sporazuma lastnika zemljišča in imetnika stavbne pravice (261. člen SPZ), kar je razumljivo, saj gre za skupni interes obeh strank in se s tem enostranski ne posega v interes nobene od strank pravnega razmerja. Druga možnost za predčasno prenehanje stavbne pravice so kršitve imetnika stavbne pravice, pred katerimi se varuje lastnika zemljišča. Vendar mora lastnik zemljišča v primeru kršitev vložiti tožbo na prenehanje

stavbne pravice, ki preneha šele s konstitutivno odločbo sodišča, s katero se ugotovi kršitev in izreče posledica. Tako stroga ureditev še dodatno kaže na izjemen pomen, ki ga ima časovna določenost stavbne pravice. Stavbna pravica lahko preneha le na osnovi poteka dogovorjenega časa, in ne z uresničitvijo postavljenega pogoja, zagotovljena mora biti ves čas dogovorjene dobe.¹ Zato ima določba tretjega odstavka 257. člena SPZ brez dvoma obvezno (kogentno) naravo in jo stranki pogodbe (pravnega posla) o ustanovitvi stavbne pravice z dogovorom ne morejo pravno učinkovito izključiti. V kolikor pa pogodba o ustanovitvi stavbne pravice vsebuje razvezni pogoj, lahko takšen pogoj štejejo za neobstoječ. Ker ima pogodba o ustanovitvi stavbne pravice v svojem zavezovalnem delu obligacijsko pravno naravo, gre uporabiti določbo drugega odstavka 60. člena OZ, ki določa, da se nedopusten razvezen pogoj šteje za neobstoječega. To pomeni, da stavbna pravica traja dogovorjen določen čas trajanja tudi, če se razvezni pogoj izpolni, ker prepovedan razvezni pogoj nima nobenega učinka.

V predloženi pogodbi pogodbeno določilo, na katerega se nanaša zaprosilo za pravno mnenje, ureja predčasno prenehanje stavbne pravice. V prvem stavku pogodba ureja sporazumno predčasno prenehanje stavbne pravice, kar pravno ni sporno in je skladno z ureditvijo stavbne pravice iz 261. člena SPZ. V drugem stavku pa sta se pogodbeni stranki dogovorili o predčasnem prenehanju stavbne pravice na podlagi enostranske zahteve lastnika zemljišča, kar izhaja iz besedila: »Prav tako sme prvo pogodbeno stranka (op. lastnik zemljišča) kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice...«. V nadaljnjem besedilu pa so dogovorjene še pravne posledici predčasnega prenehanja na podlagi enostranske zahteve lastnika zemljišča. Predvsem se je treba vprašati, kakšna je pravna narava takšne določbe. Že na prvi pogled je jasno, da takšna določba močno posega v časovno določenost stavbne pravice in lastniku zemljišča omogoča, da kadarkoli doseže prenehanje stavbne pravice. V splošni teoriji civilnega prava se za pogoj šteje negotovo dejstvo, od uresničitve katerega je odvisen nastanek ali prenehanje pravnega razmerja.² Bistvo vsakega pogoja je torej predvsem negotovost glede njegove uresničitve. Uresničitev pogoja pa je lahko neodvisna od ravnanja oziroma prizadevanja strank pravnega razmerja in v takšnem primeru govorimo o objektivnem pogoju. Potestativen pa je pogoj takrat, če na njegovo uresničitev lahko vpliva ena od strank pravnega razmerja. Možnost vplivanja na uresničitev pogoja ni nedopustna, nedopustno pa je lahko ravnanje, s katerim se prepreči njegovo uresničitev v nasprotju z načelom vestnosti in poštenja (četrti odstavek 59. člena OZ). Pogodbeno določilo, ki ga obravnavamo daje eni od pogodbenih strank enostransko pravico, da s svojo izjavo (zahtevo) doseže prenehanje pravnega posla. Takšnemu pravnemu položaju se pripisuje večinoma pravna narava oblikovalne pravice oziroma pravotvornega upravičenja. Gre za

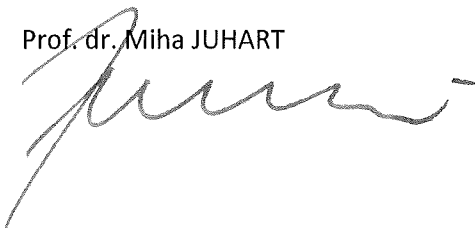
¹ A. Vlahek v Juhart, Tratnik, Vrenčur, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 1030.

² Glej B. Novak v Juhart et al. Uvod v civilno pravo, Uradni list, Ljubljana 2011, stran 199.

položaj v katerem lahko določena pravna posledica, prenehanje pravnega razmerja, nastopi kot posledica enostranskega ravnanja pogodbene stranke. Pravna narava oblikovalne pravice pa ne izključuje pravne narave razveznega pogoja, saj ne gre za dva izključujoča pravna pojma. Oblikovalno pravico s katero ima ena pogodbenih strank možnost, da s svojo izjavo doseže prenehanje pravnega razmerja lahko obravnavamo kot razvezni pogoj. Tudi v tem primeru obstaja negotovost, ali bo oblikovalni upravičenec izjavil svojo voljo usmerjeno v prenehanje pravnega razmerja ali ne. Če svoje volje ne bo izjavil, bo pravno razmerje prenehalo na enega od drugih možnih načinov prenehanja. Če pa se izjavi volja glede prenehanja, pravno razmerje preneha prej, kot bi, če ta volja ne bi bila izjavljena. Zato lahko sklenemo, da ima pogodbeno določilo, s katerim ima ena pogodbenih strank možnost, da z izjavo (zahtevo) kadarkoli doseže prenehanje pravnega razmerja pravno naravo razveznega pogoja. Če pa se takšna izjava nanaša na prenehanje stavbne pravice, gre za prepovedan razvezni pogoj, ki je v nasprotju s tretjim odstavkom 257. člena SPZ. Takšna pravna posledica je skladna tudi z naravo stavbne pravice in namenom tretjega odstavka 257. člena SPZ. Narava stavbne pravice in namen določbe je utrjevanje časovne določenosti stavbne pravice. In če naj stavbne pravice ne razdre objektivno negotov dogodek, naj povsem enako velja za dogodek, ki nastane kot izraz volje ene od strank pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

SKLEP: Upošteva se navedeno ima predloženo pogodbeno določilo, po katerem lahko lastnik zemljišča kadarkoli zahteva prenehanje stavbne pravice, pravno naravo razveznega pogoja v pogodbi (pravnem poslu) o ustanovitvi stavbne pravice. Takšno pogodbeno določilo je v nasprotju s kogento določbo tretjega odstavka 259. člena SPZ in nima nobenega pravnega učinka, kot to izhaja iz drugega odstavka 60. člena OZ. Zato po mojem mnenju lastnik zemljišča na podlagi pogodbenega določila ne more pravno učinkovito enostransko zahtevati predčasnega prenehanja stavbne pravice.

Prof. dr. Miha JUHART



HIŠE PRIHODNOSTI d.o.o.
Limbuška 2
2341 Limbuš

Limbuš, 25.7.2016

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10
2310 Slovenska Bistrica

Zadeva: Informativna ponudba za odkup osnovne šole v TINJU

OBJEKT: Osnovna šola partizanska bolnišnica Jesen Kreditna partija posojila pri NKBM: 28341/25	
Stanje dolga po anuitetnem načrtu banke na dan	1.938.800,00 EUR
Skupaj:	1.938.800,00 EUR

NADOMESTILO PO 263. členu SPZ	
Ocenjena diskontirana tržna vrednost objekta ob izteku stavbne pravice leta 2025 - na osnovi cenitvenega poročila imetnika stavbne pravice	919.969,00 EUR
Sporazumno dogovorjen diskont zaradi predčasnega odkupa v višini 50%	- 459.984,50 EUR
Nadomestilo za prenehanje stavbne pravice po 263. členu SPZ	459.984,50 EUR

SKUPNA VREDNOST PONUDBE	2.398.784,50 EUR
--------------------------------	-------------------------

HIŠE PRIHODNOSTI d.o.o.
Limbuška 2
2341 Limbuš

Limbuš, 25.7.2016

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10
2310 Slovenska Bistrica

Zadeva: Informativna ponudba za odkup osnovne šole in vrtca v POLSKAVI

OBJEKT: Osnovna šola Anton Ingolič, vrtec Oton Župančič - Polskava Kreditna partija posojila pri NKBM: 28095/20	
Stanje dolga po anuitetnem načrtu banke na dan	1.222.200,00 EUR
Skupaj:	1.222.200,00 EUR

NADOMESTILO PO 263. členu SPZ	
Ocenjena diskontirana tržna vrednost objekta ob izteku stavbne pravice leta 2024 - na osnovi cenitvenega poročila imetnika stavbne pravice	615.510,00 EUR
Sporazumno dogovorjen diskont zaradi predčasnega odkupa v višini 50%	- 307.755,00 EUR
Nadomestilo za prenehanje stavbne pravice po 263. členu SPZ	307.755,00 EUR

SKUPNA VREDNOST PONUDBE	1.529.955,00EUR
--------------------------------	------------------------

HIŠE PRIHODNOSTI d.o.o.
Limbuška 2
2341 Limbuš

Limbuš, 25.7.2016

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10
2310 Slovenska Bistrica

Zadeva: Informativna ponudba za odkup osnovne šole in vrtca na PRAGERSKEM

OBJEKT: Osnovna šola Anton Ingolič Pragersko, vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica Kreditna partija posojila pri NKBM: 28472/51, 28473/83	
Stanje dolga po anuitetnem načrtu banke na dan	3.152.511,12 EUR
Skupaj:	3.152.511,12 EUR

NADOMESTILO PO 263. členu SPZ	
Ocenjena diskontirana tržna vrednost objekta ob izteku stavbne pravice leta 2025 - na osnovi cenitvenega poročila imetnika stavbne pravice	1.318.662,00 EUR
Sporazumno dogovorjen diskont zaradi predčasnega odkupa v višini 50%	- 659.331,00 EUR
Nadomestilo za prenehanje stavbne pravice po 263. členu SPZ	659.331,00 EUR

SKUPNA VREDNOST PONUDBE	3.811.842,12 EUR
--------------------------------	-------------------------

HIŠE PRIHODNOSTI d.o.o.
Limbuška 2
2341 Limbuš

Družba Hiše prihodnosti d.o.o. je informativne ponudbe pripravila na osnovi sledečih predpostavk:

- Preostala višina dolga per 1.7.2016 po kreditnih partijah je ugotovljena na osnovi anuitetnih načrtov za predmetne posojilne pogodbe, ki jih je posredovala Nova KBM dne 20.7.2016.
- Vzgojno-izobraževalni zavodi – šole in vrtci bodo poravnavali vse svoje obveznosti iz naslova najemnin do morebitne sklenitve posla.
- Plačilo davka na promet z nepremičninami v skladu s 6. Odstavkom ZDPN-2 pogodbeno prevzame kupec nepremičnin.
- Plačilo vseh stroškov, neposredno povezanih s transakcijo, bremeni kupca, ki je dolžan urediti tudi vpis v zemljiško knjigo.
- Kupec objekt prevzame v stanju kot je, jamstva prodajalca za napake objekta pa so izključena (upoštevaje 50% diskont).
- Kupec uredi vsa razmerja z najemnikom nepremičnine glede prenosa lastništva.
- Dogovorjeno nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice po 263. členu SPZ se v primeru realizacije odkupa na osnovi te ponudbe smatra kot fiksno dogovorjeno in se zato v nadaljevanju prodajnega procesa ne spreminja, ne glede na dodatno pridobljene ceno.

Terjatve iz naslova nadomestil ob prenehanju stavbe pravice so bile zastavljene v korist Nove KBM d.d. po Pogodbi o zastavi stavbne pravice, zato bo morala družba Hiše prihodnosti d.o.o. od banke pridobiti ustrezno soglasje za prodajo bodočih terjatev iz naslova nadomestil ob prenehanju stavbne pravice s predlaganim diskontom. Sklenitev pogodbe je dodatno pogojeno tudi s soglasjem pristojnih organov družbe Hiše prihodnosti d.o.o..

Dne 25.7.2016

direktor Roman Didović

Občina Slovenska Bistrica
Kolodvorska 10
2310 SLOVENSKA BISTRICA

ki jo zastopa županja Irena Majcen
Matična številka 5884250
Identifikacijska številka za DDV SI49960563
(v nadaljevanju kot prvo pogodbeno stranka)

in

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.
Limbuška cesta 2,
2341 LIMBUŠ

ki ga zastopa direktor družbe Bogdan Božac
Matična številka 5294908
Identifikacijska številka za DDV SI78307732
(v nadaljevanju kot drugo pogodbeno stranka)

sta se dogovorila in sklenila naslednjo

POGODBO

O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

1.

Pogodbene stranke ugotavljajo naslednje

- da je nepremičnina parc. št. 1012/18 k.o. Spodnja Polaskava, v lasti občine Slovenska Bistrica,
- da je Občinski svet občine Slovenska Bistrica na 16. redni seji, dne 15. decembra 2008, sprejel sklep, da se na zemljišču iz prve oz. druge alineje ustanovi stavbna pravica za gradnjo objekta za izvajanje programov vrtca in programov osnovnošolskega izobraževanja za dobo 16 let;
- da je bilo za ustanovitev stavbne pravice izvedeno javno zbiranje ponudb, objavljeno v Uradnem listu RS, št. 53/09, z dne 10.07.2009;
- da je občina Slovenska Bistrica izvedla postopek javnega zbiranja ponudb in izbrala kot najugodnejšega ponudnika družbo Marles Hiše Maribor d.o.o.;
- da se stavbna pravica ustanavlja na podlagi določil, Stvarnopravnega zakonika (SPZ, Ur. l. RS št. 87/02), Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07),
- da se obremenjevanje nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami izvede skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 14/2007).

2.

Predmet te pogodbe je ustanovitev stavbne pravice za gradnjo objekta za izvajanje programov vrtca in programov osnovnošolskega izobraževanja na parc. št. 1012/18 k.o. Spodnja Polaskava v izmeri 4.088,00 m², za dobo 16 let od podpisa te pogodbe in ureditev medsebojnih razmerij med pogodbenima strankama.

3.

Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA matična številka 5884250 izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremični parc. št. 1012/18 k.o. Spodnja Polaskava vpiše stavbna pravica za potrebe izgradnje objekta v velikosti 3063,20 m² neto površine objekta s spremljajočo infrastrukturo (ureditvijo okolja) in skladno s PGD projekti in sicer za obdobje 16 let od podpisa te pogodbe v korist in na ime:

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.

Limbuška cesta 2

2341 LIMBUŠ

Matična številka 5294908

Stavbna pravica se ustanovi izključno za gradnjo objekta namenjenega za izvajanje programov vrtca in programov splošnega osnovnošolskega izobraževanja. Za čas trajanja stavbne pravice je drugo – pogodbeni stranka lastnica objekta.

Prvo pogodbeni stranka ima predkupno pravico na stavbni pravici. S podpisom te pogodbe daje lastnica nepremičnine torej prvo pogodbeni stranka soglasje za prenos stavbne pravice na družbo Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o., Šmartinska cesta 52, 1000 Ljubljana.

Objekt, ki bo zgrajen na nepremičnini, se lahko zastavi za obdobje trajanja stavbne pravice. V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice, pridobi zastavni upnik zastavno pravico na terjatvi imetnika stavbne pravice za plačilo nadomestila.

4.

Po poteku 16 let od podpisa te pogodbe stavbna pravica preneha obstajati, zato postane objekt last Občine Slovenska Bistrica. Imetnik stavbne pravice je dolžan ob prenehanju ali ob predčasnem odkupu poskrbeti, da bosta objekt in okolica v roku 30 dni prosta vseh bremen.

Ocenjena vrednost nadomestila za uporabo stavbne pravice za celotno obdobje podelitve stavbne pravice, izplačane v enkratnem znesku na dan cenitve, znaša 71.000,00 EUR, kar predstavlja tudi nadomestilo za uporabo stavbne pravice za celotno 16 – letno obdobje.

Drugo pogodbeni stranka je dolžna nadomestilo za uporabo stavbne pravice za celotno 16-letno obdobje poravnati v roku 30 dni po podpisu pogodbe na TRR občine Slovenska Bistrica št. 01313-0100009691 odprtem pri Banki Slovenije in sicer v višini 71.000,00 EUR.

Po izteku obdobja trajanja stavbne pravice postaneta objekt in okolica sestavina zemljišča ter se morata prosti bremen izročiti občini Slovenska Bistrica. Če je imetnik stavbne pravice po prenehanju obstoja stavbne pravice po svoji krivdi v zamudi z bremen prosto izročitvijo objekta in okolice v posest občini Slovenska Bistrica, je dolžan plačati pogodbeno kazen zaradi zamude, in sicer v višini dveh promilov (2‰) za vsak dan zamude od celotne vrednosti nadomestila, določenega v drugem odstavku te točke, pri čemer skupni znesek pogodbene kazni ne more presegati celotne vrednosti nadomestila.

5.

Vrednost objekta, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka, znaša 3.988.800,00 EUR (trimilijondevetstooseminosemdesettisočosemsto 00/100 evrov).

6.

Komunalni prispevek se zaradi namena nadomestne gradnje – zagotavljanje prostorov za izvajanje osnovnošolskih programov in programov vrtca, kar predstavlja javni interes in se investicija izvaja na zemljišču, ki je občinska last, ne obračuna.

7.

Prvo pogodbeno stranka se obveže, da bo drugo pogodbeni stranki po potrebi izstavila dodatno zemljiškoknjžno dovolilo, na podlagi katerega se bo drugo pogodbeno stranka lahko vpisala v zemljiško knjigo kot imetnik stavbne pravice, če dovolilo iz te pogodbe za predmetni vpis ne bo zadostovalo.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da bo objekt zgradila najkasneje v petnajstih mesecih po pravnomočnem gradbenem dovoljenju in pridobitvi stavbne pravice, pri čemer se zaveže pridobiti gradbeno dovoljenje v roku 5 mesecev od dneva podpisa te pogodbe. 5-mesečni rok za pridobitev gradbenega dovoljenja se lahko podaljša le iz razlogov, ki niso na strani drugo pogodbene stranke.

Če drugo pogodbeno stranka po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku (zamuda) ter prvo pogodbeno stranka ne uveljavi odstopnega upravičenja, je drugo pogodbeno stranka dolžna prvo pogodbeni stranki plačati pogodbeno kazen zaradi zamude v izpolnitvi obveznosti, in sicer v višini dveh promilov (2‰) za vsak dan zamude od celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice, iz 2. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbene kazni ne more presegati celotne vrednosti tega nadomestila.

Rok za izgradnjo objekta in ureditev okolice po tej pogodbi se podaljša v primerih:

- 1) Če prva pogodbeno stranka ne izpolni vseh obveznosti iz te pogodbe,
- 2) Višje sile (potres, požar, prometne in druge nesreče),
- 3) Naravnih dogodkov (vremenske nepravilnosti - daljše deževje, hud mrz, sneg in drugi vremenski pogoji, ki so neobičajni za letni čas in kraj), če te okoliščine vplivajo na izvajanje del po tej pogodbi,
- 4) Ukrepi določeni z akti oblastnih organov, razen če so posledica krivde druge pogodbene stranke,
- 5) Ukrepi drugih organov oz. organizacij, ki imajo moč ustaviti nadaljevanje oz. normalno napredovanje gradbenih del, razen če so posledica krivde druge pogodbene stranke,

6) Posegov oz. dejanj tretjih oseb.

Prvo pogodbeno stranka, ki želi uveljaviti pravico do plačila pogodbene kazni za primer zamude, mora o uveljavljanju pogodbene kazni pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko v roku 8 dni po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja, sicer izgubi to pravico.

8.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da bo objekt zgradila v skladu s standardi in normativi, ki veljajo za gradnjo, ki se bo izvajala, kot bo to izhajalo iz projektov, ki jih bo pripravila.

9.

Stavbna pravica lahko predčasno preneha, če se pogodbeni stranki sporazumeta o predčasnem prenehanju, za kar bosta stranki sklenili posebno pogodbo.

Prav tako sme prvo pogodbeno stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbeno stranko le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 3.988.800,00 EUR, povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbeno stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru prvo pogodbeno stranka dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da ob sklenitvi posebne pogodbe o predčasnem prenehanju stavbne pravice prvo pogodbeni stranki izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice.

10.

Če drugo pogodbeno stranka po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku, prvo pogodbeno stranka drugo pogodbeni stranki postavi primeren rok za spoštovanje pogodbenega roka, ki ne sme biti krajši od 90 dni, po preteku tega roka pa lahko odstopi od te pogodbe, (predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitev imetnika stavbne pravice). Pogodba je razvezana, ko drugo pogodbeno stranka prejme pisno odstopno izjavo (s povratnico) prvo pogodbene stranke. V tem primeru je drugo pogodbeno stranka dolžna prvo pogodbeni stranki plačati pogodbeno kazen zaradi neizpolnitve obveznosti iz te pogodbe, in sicer v višini 5 % od celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice.

V primeru, da pride do predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitve pogodbe s strani drugo pogodbene stranke (takšna kršitev je samo nezgraditev objekta) je prvo pogodbeno stranka dolžna drugo pogodbeni stranki plačati primerno nadomestilo zaradi povečane vrednosti nepremičnine, objekt pa skupaj z zemljiščem pripada prvo pogodbeni stranki. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša primerno nadomestilo 95 % ocenjene vrednosti gradbenih in drugih del ter materiala, ki jih je drugo pogodbeno stranka vložila v

izgradnjo objekta. Vrednost del se oceni po času ob prenehanju stavbne pravice oz. odstopu od pogodbe.

V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitev drugo pogodbene stranke iz prvega odstavka te tč. pogodbe, mora drugo pogodbeno stranka zemljišče oz. objekt predati prvo pogodbeni stranki v 30 dneh od prejema pisne izjave prvo pogodbene stranke o odstopu od pogodbe in dejanskem plačilu 95% ocenjene vrednosti gradbenih del, ki jih plača prva pogodbeno stranka, ter izdati zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice, sicer plača za vsak dan zamude pogodbeno kazen v višini dveh promilov (2‰) celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice iz 2. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbene kazni ne more presegati celotne vrednosti tega nadomestila.

11.

Drugo pogodbeno stranka se obveže kriti vso morebitno škodo oziroma zahtevke iz naslova poškodb na sosednjih objektih v času gradnje objekta, kar se tiče del, ki jih bo opravljala sama ali preko svojih podizvajalcev.

12.

Stroške overitve podpisov nosi prvo pogodbeno stranka.

Zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe lahko predlaga drugo pogodbeno stranka in nosi tudi stroške zemljiškoknjižnega vpisa.

13.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta spore iz te pogodbe reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče je pristojno sodišče v Mariboru.

14.

Ta pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je sklenjena v 6. (šestih) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeno stranka po 3 (tri) izvode.

Številka:410-229/2009-0924 -ST

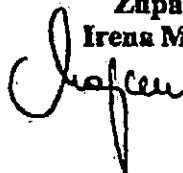
Kraj in datum: Slovenska Bistrica 09.09.2009

Drugo pogodbeno stranka:
Marles Hiše Maribor d.o.o.
Direktor
Bogdan Božac



5/6

Prvo pogodbeno stranka:
Občina Slovenska Bistrica
Županja
Irena Masten



OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA, matična št. 5884250, davčna št. SI49960563, ki jo zastopa županja Irena MAJCEN (v nadaljevanju kot prvo pogodbeno stranka)

in

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična št. 5294908, davčna številka SI 78307732, ki ga zastopata Bogdan Božac (v nadaljevanju kot drugo pogodbeno stranka)

sta se dogovorila in sklenila naslednji

ANEKS št. 1
K POGODBI O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE
Št. 410-229/2009-0924-ST

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata da:

- sta dne 09.09.2009 sklenili Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-229/2009-0924-ST na zemljiščih parc. št. 1012/18 k.o. Spodnja Polskava za obdobje 16 let, za potrebe izgradnje in uporabe objekta v velikosti 4.088 m² neto površine s spremljajočo infrastrukturo, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka;
- da izgradnja objekta iz predhodne alinee poteka v skladu s pogodbenimi določili in PGD projektom pri čemer pa je drugo pogodbeno stranka zaradi potrebe po povečanju funkcionalnosti objekta iz prejšnje alinee ter okolice in objektov, ki so z njim povezani ob soglasju prve pogodbene stranke opravila določene izboljšave ter dela, ki poprej niso bila dogovorjena s pogodbo
- da je pri pridobitvi gradbenega dovoljenja prišlo do zakasnitve iz objektivnih razlogov
- vsled ugotovitve iz 2. in 3. alinee se povečuje vrednost objekta in urejene okolice objekta na zemljiščih, na katerih je podeljena stavbna pravica, kar hkrati pomeni potrebo po spremembi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice iz 1. alinee tega člena v delu, ki se nanaša na vrednost objekta, ki ga gradi druga pogodbeno stranka in v delu, ki se nanaša na nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine, ki ga je prvo pogodbeno stranka dolžna plačati v primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice po volji prve pogodbene stranke, in v delu, ki se nanaša na pogodbeni rok izgradnje objekta iz 1. alinee tega člena.

2.

Vsled ugotovitev iz prejšnje točke sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni 5. točka osnovne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 09.09.2009 tako, da 5. točka pogodbe odslej v celoti glasi:

»Vrednost objekta, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka, znaša 4.041.600,00 EUR (z besedo: štirimilijoneenainštiridesettisočšesto 00/100 €).«



3.

Vsled ugotovitev iz 1. točke sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni tudi drugi odstavek 7. točke osnovne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 09.09.2009 tako, da drugi odstavek 7. točke odslej v celoti glasi:

»Drugopogodbena stranka se obveže, da bo objekt predala v uporabo najkasneje do 31.08.2011.«

4.

Vsled ugotovitev iz 1. točke sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni tudi drugi odstavek 9. točke osnovne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 09.09.2009 tako, da drugi odstavek 9. točke odslej v celoti glasi:

»Prav tako sme prvo pogodbena stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbene stranke le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 4.041.600,00 EUR povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbena stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru prvo pogodbena stranka dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi.«

5.

Vse ostale določbe Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-229/2009-0924-ST z dne 09.09.2009, ki niso spremenjene s tem aneksom ostanejo nespremenjene v celoti v veljavi. Aneks stopi v veljavo z dnem, ko ga podpišeta obe pogodbeni stranki.

5.

Aneks je sestavljen v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva izvoda.

Datum: 05.10.2010

Prvo pogodbena stranka

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

županja
Irena MAJČEN

Drugo pogodbena stranka

Marles Hiše Maribor d.o.o.
direktor
Bogdan BOŽAC

marles
MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.
Limbuška c. 2 • 2341 Limbuš

M. Jurec 25/3/10
[Signature]

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA, matična št. 5884250, davčna št. SI49960563, ki jo zastopa župan dr. Ivan Žagar (v nadaljevanju kot prvo pogodbeno stranka)

in

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična št. 5294908, davčna številka SI 78307732, ki ga zastopata Bogdan Božac (v nadaljevanju kot drugo pogodbeno stranka)

sta se dogovorila in sklenila naslednji

**ANEKS št. 2
K POGODBI O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE
Št. 410-229/2009-0924-ST**

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata da:

- sta dne 09.09.2009 sklenili Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-229/2009-0924-ST ter dne 05.10.2010 Aneks št. 1 k navedeni pogodbi, katerih predmet je podelitev stavbne pravice na zemljiščih parc. št. 1012/18 k.o. Spodnja Polskava za obdobje 16 let, za potrebe izgradnje in uporabe objekta v velikosti 4.088 m² neto površine s spremljajočo infrastrukturo, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka;

- da izgradnja objekta iz predhodne alinee poteka v skladu s pogodbenimi določili in PGD projektom pri čemer pa je drugo pogodbeno stranka zaradi potrebe po povečanju funkcionalnosti objekta iz prejšnje alinee ter okolice in objektov, ki so z njim povezani ob soglasju prve pogodbene stranke opravila določene izboljšave ter dela, ki poprej niso bila dogovorjena s pogodbo in predvidena po projektni dokumentaciji PGD projektu

- vsled ugotovitve iz 2. alinee tega člena se povečuje vrednost objekta in urejene okolice objekta na zemljiščih, na katerih je podeljena stavbna pravica, kar hkrati pomeni potrebo po spremembi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice in aneksa št. 1 k navedeni pogodbi iz 1. alinee tega člena v delu, ki se nanaša na vrednost objekta, ki ga gradi druga pogodbeno stranka in v delu, ki se nanaša na nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine, ki ga je prvo pogodbeno stranka dolžna plačati v primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice po volji prve pogodbene stranke.

2.

Vsled ugotovitev iz prejšnje točke sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni 5. točka osnovne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 09.09.2009 oziroma 2. točka Aneksa št. 1 k navedeni pogodbi tako, da 5. točka pogodbe oz. 2. točka aneksa odslej v celoti glasi:

»Vrednost objekta, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka, znaša 4.150.000,00 EUR (z besedo: štirimilijonestopetdesettisoč 00/100 €).«.

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

3.

Zaradi spremembe vrednosti objekta, kot je dogovorjeno v prejšnji točki se posledično spremeni znesek tudi v 9. točki osnovne pogodbe z dne 09.09.2009 oz. znesek v 4. točki aneksa št. 1 z dne 05.10.2010 k tej pogodbi, tako da znesek v omenjenih točkah znaša 4.150.000,00 EUR. Vsa ostala določila omenjene pogodbe z dne 09.09.2009 in aneksa k njej z dne 05.10.2010 ostanejo nespremenjena.

4.

Aneks stopi v veljavo z dnem, ko ga podpišeta obe pogodbeni stranki.

5.

Aneks je sestavljen v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Datum: 20.07.2011
Kraj: LIMBUŠ

Datum: 19.07.2011
Kraj: Slovenska Bistrica

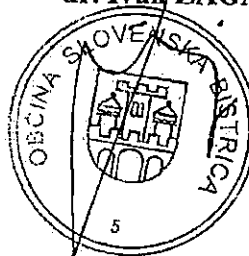
Drugo pogodbeni stranka

Marles Hiše Maribor d.o.o.
Direktor
Bogdan BOŽAC



Prvo pogodbeni stranka

Občina Slovenska Bistrica
Župan
dr. Ivan ŽAGAR



[Handwritten signatures]

(10)

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, matična številka 5884250, identifikacijska številka SI49960563, ki jo zastopa župan dr. Ivan ŽAGAR (v nadaljevanju: prvo pogodbeno stranka)

in

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična številka 5294908, identifikacijska številka SI 78307732, ki jo zastopa direktor Bogdan BOŽAC (nadaljevanju: drugo pogodbeno stranka)

Sta se dogovorila in sklenila naslednji

ANEKS ŠT. 3
K POGODBI O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE
Št. 410-229/2009-0924-ST

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da sta dne 09.09.2009 sklenili Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št.410-229/2009-0924-ST, ter dne 05.10.2010 Aneks št. 1 in dne 20.07.2011 Aneks št. 2 k navedeni pogodbi, katerih predmet je podelitev stavbne pravice na zemljišču parc. št.1012/18 k.o. Spodnja-Polskava za obdobje 16 let, za potrebe izgradnje in uporabe objekta v velikosti 4.088m² neto površine s spremljajočo infrastrukturo, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka,
- da stranke v Aneksa pogodbe nista vključile protikorupcijske klavzule,
- da je zaradi določb Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije potrebno vključiti protikorupcijsko klavzulo v pogodbo,
- da je zaradi navedenih določb potrebno skleniti ta aneks.

2. člen

PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

Dejanje pri izvajanju te pogodbe, ko kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja oz. prve pogodbene stranke 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

L. P. B.

predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku; ima za posledico ničnost te pogodbe.

3. člen

Ta aneks je sestavni del pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 09. 09. 2009. Vse ostale določbe pogodbe, ki s tem aneksom niso drugače določene, ostanejo še naprej v veljavi.

4. člen

Aneks je sestavljen v 4 enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po 2 izvoda.

Številka: 410-229/2009-0924-ST-3

Drugo pogodbeno stranko

Marles hiše Maribor d.o.o.,
Direktor
Bogdan BOŽAC



Marles®
Marles hiše-moja hiša.
MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.
Limbuška c. 2 • 2341 Limbuš

Datum:

Prvo pogodbeno stranko

Občina Slovenska Bistrica
Župan
Dr. Ivan ŽAGAR



Datum: 04. 09. 2009

2 Priloge

NAJEMNA POGODBA

dogovorjena in sklenjena med:

HIŠE PRIHODNOSTI, INŽENIRING IN GRADNJA d.o.o.,

Ljubljana, Šmartinska cesta 52

1000 Ljubljana

Matična številka: 2060051

Identifikacijska številka za DDV: SI 20961995

ki jih zastopa direktor družbe Slavko Cimerman
(v nadaljevanju kot najemodajalec)

in

**OSNOVNA ŠOLA ANTONA INGOLIČA
SPODNJA POLSKAVA**

Spodnja Polskava 240, 2331 PRAGERSKO

Matična številka: 5090032000

Identifikacijska številka za DDV: SI67396488

ki jo zastopa ravnateljica Danica Veber (v nadaljevanju kot najemnikom),

kot sledi:

1.

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata, da je družba **Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o.** sklenila pogodbo o pridobitvi stavbne pravice na zemljišču parceli št. 1012/18 k.o. Spodnja Polaskava, v izmeri 4.088,00 m² po kateri se bo v zemljiško knjigo vpisala kot imetnik stavbne pravice, ko bo na navedenem zemljišču izgrajen objekt, ki bo lahko služil za izvajanje programov osnovnošolskega izobraževanja.

2.

Najemodajalec daje v najem, najemnik pa vzame v najem prostore objekta iz 1. točke te pogodbe, skupaj z opremo in funkcionalnim zemljiščem, ki se nahajajo na parceli št. 1012/18 k.o. Spodnja Polaskava, pri čemer obsega neto tlorisna površina objekta, ki je lahko namenjen osnovnošolskemu izobraževanju 2.497,00 m². Najemnik izjavlja, da bo najete prostore uporabljal izključno za opravljanje dejavnosti izvajanja programov osnovnošolskega splošnega izobraževanja.

3.

Najemnik je dolžan najemodajalcu za najem prostorov plačevati mesečno najemnino, ki znaša na dan sklenitve te pogodbe 20.898,90 EUR (z besedo: dvajsetisočosemstodevedeset 90/100 evrov) in sicer za celotno obdobje najema, ki prične teči z dnem pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, ki je predmet najema, izteče pa dne 08.09.2025.

Zgoraj zapisana najemnina temelji na 6 mesečnim EURIBOR-ju in se spremeni – preračuna prvič ob predaji objekta v najem in naprej enkrat letno ob koncu koledarskega leta in sicer tako, da znaša višina najmnine toliko kolikor znaša anuiteta iz anuitetnega načrta banke najemodajalca. Na dan sklenitve te pogodbe znaša znesek anuitete 20.898,90 EUR in se ponovno izračuna na dan pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, nato pa letno ob začetku vsakega koledarskega leta valorizira oziroma na novo preračuna ob upoštevanju 6 mesečnega EURIBORJA na dan 1.1. oziroma prvi naslednji dan objave EURIBORJA.

Najemnik soglaša, da bo najemodajalec ne glede na s strani najemnika opredeljen namen njegovih plačil, najprej pokrival najstarejše zapadle obveznosti.

Na morebitne predčasno plačane obroke najmnine ali druga nakazila se ne priznavajo nikakršne obresti ali popusti oz. druge vrste znižanja plačil.

Dogovorjeno najemnino mora najemnik plačati, do 15. v mesecu za pretekli mesec.

V primeru, da najemnik zamudi s plačilom najmnine, je dolžan skupaj z zapadlim zneskom poravnati še zakonite zamudne obresti za celotno obdobje zamude.

Kot zavarovanje svojih obveznosti, če najemnik ne bi poravnal svojih obveznosti v skladu s to pogodbo, bo najemnik ob podpisu te pogodbe oz. najkasneje pred prevzemom v najem izročil najemodajalcu tri bianko menice skupaj z meničnimi izjavami in pooblastilom za plačilo menice, navedene menice pa morajo obvezno vsebovati tudi izjave oz. klavzule »brez protesta«, »brez stroškov« in »brez obvestila«. Najemnik se v primeru uničenja oz. vnovčevanja menic takšne menice zavezuje zamenjati z novimi. Pred vnovčitvijo menic mora najemodajalec dati najemniku 15. dnevni rok za plačilo zapadlih obrokov najmnine.

4.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je občina Slovenska Bistrica kot najemnikov ustanovitelj z najemnikom sklenila pogodbo, po kateri mu zagotavlja vsa sredstva za plačevanje najmnine in tudi sredstva za plačevanje vseh vrst stroškov oz. dajatev po tej pogodbi. Pogodbeni stranki se zato dogovorita, da je omenjena pogodba med Občino Slovenska Bistrica in najemnikom po tej pogodbi priloga pričujoče najemne pogodbe, hkrati pa najemnik najemodajalcu s podpisom te pogodbe cedira oz. odstopa vse svoje terjatve, ki jih ima iz zgoraj navedene pogodbe z občino Slovenska Bistrica. Najemodajalec se sme poplačati iz odstopljenih terjatev do občine Slovenska Bistrica če mu najemnik ne bo pravočasno in v polni višini zagotavljal oz. izvrševal plačil po tej najemni pogodbi. Prav tako pa najemnik s podpisom te pogodbe izrecno dovoljuje nadaljnje cediranje oz. prenos terjatev.

5.

Poleg stroškov najmnine je najemnik dolžan redno in sproti plačevati vse tekoče stroške v zvezi s predmetnim najemom (električna energija, voda, telefonski stroški, plin, odvoz smeti, dimnikarske storitve, vse vrste stroškov za obratovanje in vzdrževanje vseh vrst instalacij in stranskih naprav, stroške razsvetljave, stroške obratovanja in vzdrževanja vseh vrst tehničnih naprav, stroške vzdrževanja objekta in okolice, stroške varovanja in upravljanja objekta, ter odprave napak na vseh delih in napravah objekta, če zanje ne obstaja več jamčevalni oz. garancijski rok ipd.).

Prav tako je najemnik kot uporabnik dolžan plačevati stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. vsakokratno drugo ali podobno dajatev oz. davščino, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet najema po tej pogodbi, hkrati pa je zaradi dejavnosti, ki jo

opravlja dolžan skleniti zavarovanja, ki so povezana z dejavnostjo, ki jo opravlja in za škodo povzročeno tretjim osebam.

Najemodajalec pa je dolžan skleniti ustrezna zavarovanja za objekt (požarno zavarovanje in zavarovanje za primer vloma).

Najemnik je dolžan plačati najemodajalcu poleg najemnine tudi vse druge stroške, ki so povezani s predmetom najema in njegovo uporabo ter z izvajanjem te pogodbe, in sicer v roku 30 dni po prejemu obrazloženega računa od najemodajalca, razen tistih, ki izvirajo iz najemodajalčevih opustitev, ki so v nasprotju z določili te pogodbe. Obveznost plačila s strani najemnika velja tudi za na novo uvedene ali spremenjene davke, takse, davke ali prispevke po sklenitvi te pogodbe, kakor tudi za morebitne dodatne stroške, ki bi jih moral plačati najemodajalec pristojnim organom. Enako velja za vse sodne, odvetniške, notarske, izvršilne in druge stroške, ki nastanejo najemodajalcu v zvezi z izvajanjem te pogodbe, tudi če so posledica dejanj tretjih oseb.

Najemnik bo skrbel za redno tekoče vzdrževanje prostorov in je dolžan sam plačevati vse tekoče obratovalne stroške, ki so povezani z obratovanjem oziroma uporabo predmeta najema.

Najemnik je dolžan nemudoma obvestiti najemodajalca o vsaki bistveni škodi, ki nastane na predmetu najema, ne glede na to, ali jo povzroči sam ali tretja oseba, vključno z osebami, ki so pod njegovim nadzorom.

Če je predmet najema uničen iz kateregakoli vzroka ali tako poškodovan, da ga ni več mogoče uporabljati brez obnove bistvenih delov ali naprav, se najemodajalec in najemnik lahko dogovorita za njegovo obnovo ali vnovično zgraditev, če je najemnik pripravljen kriti stroške obnove, ki presegajo izplačano zavarovalnino, in če zavaruje kritje teh stroškov na način, s katerim soglaša najemodajalec. Pogodbeni stranki se dogovorita, da se sklenjeno požarno zavarovanje vinkulira v korist finančne organizacije, pri kateri bo imel najemodajalec najet kredit s katerim bo pridobil stavbno pravico tako, da se za obnovo ali vnovično postavitve objekta uporabi del zavarovalnine, ki presega del, ki ga za poplačilo kredita in ostalih stroškov pridobi predmetna finančna organizacija.

6.

V najem vzete prostore je najemnik dolžan prevzeti v posest takoj po pridobitvi uporabnega dovoljenja zanje in je od takrat dalje dolžan najemodajalcu plačevati dogovorjene najemnine.

Najemnik pridobi s podpisom prevzemnega zapisnika pravico do uporabe predmeta najema. Najemnik je dolžan prevzeti predmet najema tudi, če so ugotovljene pomanjkljivosti predmeta najema, ki pa ne preprečujejo ali ne ovirajo njegove normalne uporabe (nebistvene pomanjkljivosti), vendar le ob pogoju izdaje uporabnega dovoljenja. Za odpravo napak, ki jih stranki ugotovita v primopredajnem zapisniku je najemodajalec dolžan poskrbeti v roku, ki ga najemnik in najemodajalec sporazumno dogovorita z zapisnikom.

Najemnik je dolžan v najem vzeto nepremičnino uporabljati kot dober gospodar, pri čemer se zavezuje uporabljati nepremičnino v skladu z navodili najemodajalca, graditelja in tehničnimi predpisi in standardi ter ga vzdrževati tako, da predmet najema ne bo izgubljal vrednosti zaradi negospodarne in neskrbne uporabe.

Vsakršna morebitna vlaganja najemnika v poslovne prostore, ki bi pomenila trajno vlaganje ali povečanje vrednosti poslovnih prostorov, sme najemnik opraviti le ob pisnem soglasju najemodajalca. Vsa takšna bo najemnik izvedel s svojimi strokovnjaki seveda po pravilih stroke, da ne bo prišlo do materialne škode ali nesreče pri delu. V primeru, da pride do škode na najetih prostorih zaradi nestrokovnega posega najemnika, se le-ta zavezuje poravnati najemodajalcu celotno škodo. Morebitna vlaganja se ne upoštevajo pri pogodbeno dogovorjeni višini najemnine, prav tako pa zaradi morebitnih vlaganj najemnik ali katerakoli tretja oseba nista upravičena do kakršnegakoli nadomestila oz. povračila vloženi stroškov.

7.

Ta najemna pogodba je sklenjena za obdobje od dneva pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, ki je predmet najema pa do 08.09.2025.

Višina najemnine se prilagodi glede na stanje EURIBOR-ja na dan uveljavitve te pogodbe.

Najemodajalec ne more pogodbe odpovedati, pred potekom roka, če najemnik redno plačuje najemnino, prav tako pa tudi najemnik pred potekom petnajstletnega obdobja ne more odpovedati najemnega razmerja oz. od njega odstopiti, možna pa je njegova sporazumna razveza.

Če pride do prodaje stavbne pravice pred potekom roka iz te pogodbe se dogovorjene obveznosti po tej pogodbi prenesejo na novega imetnika stavbne pravice.

Najemodajalec lahko odpove najem oziroma to pogodbo najemniku z odpovednim rokom tri mesece, če najemnik grobo krši določila te najemne pogodbe, zlasti, če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine za tri zaporedne mesečne najemnine oz. če najemnik najemodajalcu v določenem trenutku dolguje znesek več kot treh mesečnih najemnin.

8.

Najemnik nosi vse stroške v zvezi z uporabo objekta, stroške rednega vzdrževanja ter davke in druge dajatve, ki so vezani na uporabo objekta, kot je to zapisano v tej pogodbi.

Najemnik pa ne nosi stroškov v zvezi z odpravo napak na objektu v njegovi garancijski dobi oz. obdobju jamčevanja. Za odpravo teh napak je dolžan poskrbeti najemodajalec.

9.

Zastopnika pogodbenih strank po tej pogodbi sta
s strani najemnika ravnateljica osnovne šole Danica Veber
s strani najemodajalca direktor družbe Slavko Cimerman

10.

Vse spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali po medsebojnem dogovoru, če pa to ne bo mogoče je za reševanje spora pristojno sodišče v Mariboru.

11.

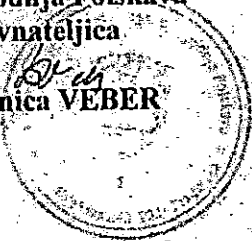
Pogodba je sestavljena in podpisana v šestih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme tri izvode.

Številka: 410-229/2009-Oš1

Kraj in datum: Slovenska Bistrica, 09.09.2009

Najemnik:
Osnovna šola Antona Ingoliča
Spodnja Polskava
Ravnateljica


Danica VEBER



Najemodajalec:
Hiše prihodnosti,
inženiring in gradnja d.o.o.
Direktor

Slavko CIMERMAN



Anagenko

ANEKS ŠT. 1 K
NAJEMNI POGODBI Z DNE 09.09.2009

dogovorjen in sklenjen med:

Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o., Ljubljana, Šmartinska cesta 52
1000 Ljubljana

Matična številka: 2060051

Identifikacijska številka za DDV: SI 20961995

ki jih zastopa direktor družbe Slavko Cimerman

(v nadaljevanju kot najemodajalcem)

in

Osnovna šola Antona Ingoliča Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 240, 2331 Pragersko

Matična številka: 5090032000

Identifikacijska številka za DDV: SI 67396488

ki ga zastopa ravnateljica Danica Veber

(v nadaljevanju kot najemnikom),

kot sledi:

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da sta dne 09.09.2009 sklenili Najemno pogodbo, na podlagi katere najemnik prevzame v najem prostore objekta za izvajanje programov osnovnošolskega izobraževanja z opremo in funkcionalnim zemljiščem, ki se nahajajo na zemljišču parc. št. 1012/18 k.o. Spodnja Polskava
- da bo v primerjavi s predhodnimi dogovori, objekt iz 1. alinee izboljšano opremljen, kar bo omogočilo kvalitetnejšo uporabo objekta.

2.

Skladno z ugotovitvijo iz 1. člena tega aneksa, sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni 3. točka najemne pogodbe z dne 09.09.2009, tako da odslej 3. točka navedene pogodbe v celoti glasi:

»Najemnik je dolžan najemodajalcu za najem prostorov plačevati mesečno najemnino, ki znaša na dan sklenitve te pogodbe oz. pričujočega aneksa 21.275,55 EUR (z besedo: enaindvajsettisočdvestopetinsedemdeset 55/100 evrov), za obdobje od pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, ki je predmet najema do 08.09.2025.

Zgoraj zapisana najemnina temelji na 6mesečnem EURIBOR-ju in se spremeni – preračuna prvič ob predaji objekta v najem in velja do konca koledarskega leta, nato pa se preračuna enkrat letno ob koncu koledarskega leta in sicer tako, da znaša višina najemnine toliko, kolikor znaša anuiteta iz anuitetnega načrta banke najemodajalca. Na dan sklenitve te pogodbe oz. pričujočega aneksa znaša znesek anuitete 21.275,55 EUR in se ponovno izračuna na dan pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, nato pa letno ob začetku vsakega novega

koledarskega leta valorizira oziroma na novo preračuna ob upoštevanju 6 mesečnega EURIBORja na dan 01.01. oziroma prvi naslednji dan objave EURIBORJA.

Najemnik soglaša, da bo najemodajalec ne glede na s strani najemnika opredeljen namen njegovih plačil, najprej pokrival najstarejše zapadle obveznosti.

Na morebitne predčasno plačane obroke najemnine ali druga nakazila se ne priznavajo nikakršne obresti ali popusti oz. druge vrste znižanja plačil.

Dogovorjeno najemnino mora najemnik plačati, do 15. v mesecu za tekoči mesec.

V primeru, da najemnik zamudi s plačilom najemnine, je dolžan skupaj z zapadlim zneskom poravnati še zakonite zamudne obresti za celotno obdobje zamude.

Kot zavarovanje svojih obveznosti, če najemnik ne bi poravnal svojih obveznosti v skladu s to pogodbo, bo najemnik ob podpisu te pogodbe oz. najkasneje pred prevzemom v najem izročil najemodajalcu tri bianko menice skupaj z meničnimi izjavami in pooblastilom za plačilo menice, navedene menice pa morajo obvezno vsebovati tudi izjave oz. klavzule »brez protesta«, »brez obvetila« in »brez stroškov«. Najemnik se v primeru uničenja ali vnovčevanja menic takšne takšne menice zavezuje zamenjati z novimi. Pred vnovčitvijo menic mora najemodajalec dati najemniku 15. Dnevni rok za plačilo zapadlih obrokov najemnine.«

3.

Vse ostale določbe Najemne pogodbe z dne 09.09.2009, ki niso spremenjene s tem aneksom ostanejo nespremenjene v celoti v veljavi.

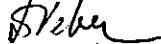
Aneks stopi v veljavo z dnem, ko ga podpišeta obe pogodbeni stranki.

4.

Pogodba je sestavljena in podpisana v šestih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme tri izvode.

Datum: 03.09.2010

Najemnik:
Osnovna šola Antona
Ingoliča Sp. Polskava
Ravnateljica:
Danica Yeber



Najemodajalec:
Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o.

Direktor:
Slavko Cimerman


 **Hiše prihodnosti** d.o.o.
Šmartinska c. 52 • SI-1000 Ljubljana

DODATEK ŠT. 2
k Najemni pogodbi z dne 9.9.2009

ki sta ga sklenili in dogovorili družba

HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, ki jo zastopa direktorica Ksenija Nadelsberger, matična številka: 2060051000, davčna številka: SI20961995 (v nadaljevanju najemodajalec)

in

OSNOVNA ŠOLA ANTONA INGOLIČA SPODNJA POLSKAVA, Spodnja Polskava 240, Pragersko, ki jo zastopa ravnateljica Danica Veber, matična številka: 5090032000, davčna številka: SI67396488 (v nadaljevanju najemnik)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da sta dne 9.9.2009 sklenili pogodbo o najemu prostorov v pritličju in nadstropju objekta skupaj z opremo in s funkcionalnim zemljiščem, ki se nahajajo na parc. št. 1012/18, k.o. Spodnja Polskava,
- da sta dne 3.9.2010 sklenili aneks št. 1 k pogodbi
- da sta dne 10.2.2016 sklenili Sodno poravnavo opr.št. I Pg. 160/2013, ki določa zapadlost najemnin vsakega 30. v mesecu za tekoči mesec
- da je najemodajalec, glede na dejstvo, da je znesek najemnine vezan na znesek kreditnega obroka po Kreditni pogodbi 28472/51, dosegel v pogajanjih z NKBM d.d. kot kreditodajalcem naslednje ugodnosti za najemnika:
 - upoštevanje negativnega euriborja
 - ukinitvev 2% penalov v obliki povišanja obrestne mere v primeru zamude s plačilom
 - določitev enotne fiksne višine 6-mesečnega euriborja, ki se določi vsako leto 1.1. in velja celo leto, ne glede na dejanske spremembe le-tega, kar se vse odraža v pozitivnih finančnih učinkih za najemnika
 - da je najemodajalec z NKBM d.d. ugodno uredil tudi razmerja glede preteklih zamud s plačili najemnin in zaradi tega zoper najemnika ni uveljavljal povračila škode
- da je za končno ureditev razmerij z NKBM, ki vplivajo na najemnino, potrebno uskladiti datum plačila najemnine z datumom zapadlosti anuitete banke.

2. člen

V tretji točki Najemne pogodbe se spremeni zapis glede roka zapadlosti najemnine in sicer:
Dogovorjeno mesečno najemnino mora najemnik plačati najkasneje do 24. v mesecu za tekoči mesec.

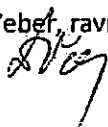
3. člen

Vsa ostala določila najemne pogodbe in Dodatka št. 1 ostanejo nespremenjena v celoti v veljavi. Ta dodatek je napisan v štirih enakih izvodih od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda, v veljavo stopi po podpisu obeh pogodbenih partnerjev, učinkovati pa prične s 1.7.2017.

Datum: 28.6.2017

Najemnik
Osnovna šola Antona Ingoliča
Spodnja Polskava

Danica Veber, ravnateljica



Datum: 9.6.2017

Ńajemodajalec
HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring
in gradnja d.o.o.

Ksenija Nadelsberger, direktor



NAJEMNA POGODBA

dogovorjena in sklenjena med:

**HIŠE PRIHODNOSTI, INŽENIRING IN GRADNJA d.o.o., Ljubljana, Šmartinska
cesta 52
1000 Ljubljana
Matična številka: 2060051
Identifikacijska številka za DDV: SI20961995
ki jih zastopa direktor družbe Slavko Cimerman
(v nadaljevanju kot najemodajalec)..**

in
**VRTEC OTONA ŽUPANČIČA SLOVENSKA BISTRICA
Zidanškova ulica 1a, Slovenska Bistrica
Matična številka: 5050685000
Identifikacijska številka za DDV: SI22183876
ki ga zastopa ravnateljica Ivana Leskovar (v nadaljevanju kot najemnikom),**

kot sledi:

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je družba **Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o.** sklenila pogodbo o pridobitvi stavbne pravice na zemljišču parceli št. 1012/18 k.o. Spodnja Polaskava, v izmeri 4.088,00 m² po kateri se bo v zemljiško knjigo vpisala kot imetnik stavbne pravice, ko bo na navedenem zemljišču izgrajen objekt, ki bo lahko služil za izvajanje programov vrta.

2.

Najemodajalec daje v najem, najemnik pa vzame v najem prostore objekta iz 1. točke te pogodbe, skupaj z opremo in funkcionalnim zemljiščem, ki se nahajajo na parceli št. 1012/18 k.o. Spodnja Polaskava, pri čemer obsega neto tlorisna površina objekta, ki lahko služi kot vrtec 566,20 m². Najemnik izjavlja, da bo najete prostore uporabljal izključno za opravljanje dejavnosti predšolske vzgoje otrok.

3.

Najemnik je dolžan najemodajalcu za najem prostorov plačevati mesečno najemnino, ki znaša na dan sklenitve te pogodbe 5.097,10 EUR (z besedo: petisočsedemindeset 10/100 evrov) in sicer za celotno obdobje najema, ki prične teči z dnem pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, ki je predmet najema, izteče pa 08.09.2025.

Zgoraj zapisana najemnina temelji na 6 mesečnem EURIBOR-ju in se spremeni – preračuna prvič ob predaji objekta v najem in naprej enkrat letno ob koncu koledarskega leta in sicer tako, da znaša višina najmnine toliko kolikor znaša anuiteta iz anuitetnega načrta banke najemodajalca. Na dan sklenitve te pogodbe znaša znesek anuitete 5.097,10 EUR in se ponovno izračuna na dan pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, nato pa letno ob začetku vsakega koledarskega leta valorizira oziroma na novo preračuna ob upoštevanju 6 mesečnega EURIBORJA na dan 1.1. oziroma prvi naslednji dan objave EURIBORJA.

Najemnik soglaša, da bo najemodajalec ne glede na s strani najemnika opredeljen namen njegovih plačil, najprej pokrival najstarejše zapadle obveznosti.

Na morebitne predčasno plačane obroke najemnine ali druga nakazila se ne priznavajo nikakršne obresti ali popusti oz. druge vrste znižanja plačil.

Dogovorjeno najemnino mora najemnik plačati, do 15. v mesecu za pretekli mesec.

V primeru, da najemnik zamudi s plačilom najemnine, je dolžan skupaj z zapadlim zneskom poravnati še zakonite zamudne obresti za celotno obdobje zamude.

Kot zavarovanje svojih obveznosti, če najemnik ne bi poravnaval svojih obveznosti v skladu s to pogodbo, bo najemnik ob podpisu te pogodbe oz. najkasneje pred prevzemom v najem izročil najemodajalcu tri bianko menice skupaj z meničnimi izjavami in pooblastilom za plačilo menice, navedene menice pa morajo obvezno vsebovati tudi izjave oz. klavzule »brez protesta«, »brez stroškov« in »brez obvestila«. Najemnik se v primeru uničenja oz. vnovčevanja menic takšne menice zavezuje zamenjati z novimi. Pred vnovčitvijo menic mora najemodajalec dati najemniku 15. dnevni rok za plačilo zapadlih obrokov najemnine.

4.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je občina Slovenska Bistrica kot najemnikov ustanovitelj z najemnikom sklenila pogodbo, po kateri mu zagotavlja vsa sredstva za plačevanje najemnine in tudi sredstva za plačevanje vseh vrst stroškov oz. dajatev po tej pogodbi. Pogodbeni stranki se zato dogovorita, da je omenjena pogodba med Občino Slovenska Bistrica in najemnikom po tej pogodbi priloga pričujoče najemne pogodbe, hkrati pa najemnik najemodajalcu s podpisom te pogodbe cedira oz. odstopa vse svoje terjatve, ki jih ima iz zgoraj navedene pogodbe z občino Slovenska Bistrica. Najemodajalec se sme poplačati iz odstopljenih terjatev do občine Slovenska Bistrica če mu najemnik ne bo pravočasno in v polni višini zagotavljal oz. izvrševal plačil po tej najemni pogodbi. Prav tako pa najemnik s podpisom te pogodbe izrecno dovoljuje nadaljnje cediranje oz. prenos terjatev.

5.

Poleg stroškov najemnine je najemnik dolžan redno in sproti plačevati vse tekoče stroške v zvezi s predmetnim najemom (električna energija, voda, telefonski stroški, plin, odvoz smeti, dimnikarske storitve, vse vrste stroškov za obratovanje in vzdrževanje vseh vrst instalacij in stranskih naprav, stroške razsvetljave, stroške obratovanja in vzdrževanja vseh vrst tehničnih naprav, stroške vzdrževanja objekta in okolice, stroške varovanja in upravljanja objekta, ter odprave napak na vseh delih in napravah objekta, če zanje ne obstaja več jamčevalni oz. garancijski rok ipd.).

Prav tako je najemnik kot uporabnik dolžan plačevati stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. vsakokratno drugo ali podobno dajatev oz. davščino, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet najema po tej pogodbi, hkrati pa je zaradi dejavnosti, ki jo opravlja dolžan skleniti zavarovanja, ki so povezana z dejavnostjo, ki jo opravlja in za škodo povzročeno tretjim osebam.

Najemodajalec pa je dolžan skleniti ustrezna zavarovanja za objekt (požarno zavarovanje in zavarovanje za primer vloma).

Najemnik je dolžan plačati najemodajalcu poleg najemnine tudi vse druge stroške, ki so povezani s predmetom najema in njegovo uporabo ter z izvajanjem te pogodbe, in sicer v roku 30 dni po prejemu obrazloženega računa od najemodajalca, razen tistih, ki izvirajo iz najemodajalčevih opustitev, ki so v nasprotju z določili te pogodbe. Obveznost plačila s strani

najemnika velja tudi za na novo uvedene ali spremenjene davke, takse, davke ali prispevke po sklenitvi te pogodbe, kakor tudi za morebitne dodatne stroške, ki bi jih moral plačati najemodajalec pristojnim organom. Enako velja za vse sodne, odvetniške, notarske, izvršilne in druge stroške, ki nastanejo najemodajalcu v zvezi z izvajanjem te pogodbe, tudi če so posledica dejanj tretjih oseb.

Najemnik bo skrbel za redno tekoče vzdrževanje prostorov in je dolžan sam plačevati vse tekoče obratovalne stroške, ki so povezani z obratovanjem oziroma uporabo predmeta najema.

Najemnik je dolžan nemudoma obvestiti najemodajalca o vsaki bistveni škodi, ki nastane na predmetu najema, ne glede na to, ali jo povzroči sam ali tretja oseba, vključno z osebami, ki so pod njegovim nadzorom.

Če je predmet najema uničen iz kateregakoli vzroka ali tako poškodovan, da ga ni več mogoče uporabljati brez obnove bistvenih delov ali naprav, se najemodajalec in najemnik lahko dogovorita za njegovo obnovo ali vnovično zgraditev, če je najemnik pripravljen kriti stroške obnove, ki presegajo izplačano zavarovalnino, in če zavaruje kritje teh stroškov na način, s katerim soglašata najemodajalec. Pogodbene stranki se dogovorita, da se sklenjeno požarno zavarovanje vinkulira v korist finančne organizacije, pri kateri bo imel najemodajalec najet kredit s katerim bo pridobil stavbno pravico tako, da se za obnovo ali vnovično postavitve objekta uporabi del zavarovalnine, ki presega del, ki ga za poplačilo kredita in ostalih stroškov pridobi predmetna finančna organizacija.

6.

V najem vzete prostore je najemnik dolžan prevzeti v posest takoj po pridobitvi uporabnega dovoljenja zanje in je od takrat dalje dolžan najemodajalcu plačevati dogovorjene najemnine.

Najemnik pridobi s podpisom prevzemnega zapisnika pravico do uporabe predmeta najema. Najemnik je dolžan prevzeti predmet najema tudi, če so ugotovljene pomanjkljivosti predmeta najema, ki pa ne preprečujejo ali ne ovirajo njegove normalne uporabe (nebistvene pomanjkljivosti), vendar le ob pogoju izdaje uporabnega dovoljenja. Za odpravo napak, ki jih stranki ugotovita v primopredajnem zapisniku je najemodajalec dolžan poskrbeti v roku, ki ga najemnik in najemodajalec sporazumno dogovorita z zapisnikom.

Najemnik je dolžan v najem vzeto nepremičnino, uporabljati kot dober gospodar, pri čemer se zavezuje uporabljati nepremičnino v skladu z navodili najemodajalca, graditelja in tehničnimi predpisi in standardi ter ga vzdrževati tako, da predmet najema ne bo izgubljal vrednosti zaradi negospodarne in neskrbne uporabe.

Vsakršna morebitna vlaganja najemnika v poslovne prostore, ki bi pomenila trajno vlaganje ali povečanje vrednosti poslovnih prostorov, sme najemnik opraviti le ob pisnem soglasju najemodajalca. Vsa takšna bo najemnik izvedel s svojimi strokovnjaki seveda po pravilih stroke, da ne bo prišlo do materialne škode ali nesreče pri delu. V primeru, da pride do škode na najetih prostorih zaradi nestrokovnega posega najemnika, se le-ta zavezuje poravnati najemodajalcu celotno škodo. Morebitna vlaganja se ne upoštevajo pri pogodbeno dogovorjeni višini najemnine, prav tako pa zaradi morebitnih vlaganj najemnik ali katerakoli tretja oseba nista upravičena do kakršnegakoli nadomestila oz. povračila vloženi stroškov.

7.

Ta najemna pogodba je sklenjena za obdobje od dneva pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, ki je predmet najema pa 08.09.2025.

Višina najemnine se prilagodi glede na stanje EURIBOR-ja na dan uveljavitve te pogodbe.

Najemodajalec ne more pogodbe odpovedati, pred potekom roka, če najemnik redno plačuje najemnino, prav tako pa tudi najemnik pred potekom petnajstletnega obdobja ne more odpovedati najemnega razmerja oz. od njega odstopiti, možna pa je njegova sporazumna razveza.

Če pride do prodaje stavbne pravice pred potekom roka iz te pogodbe se dogovorjene obveznosti po tej pogodbi prenesejo na novega imetnika stavbne pravice.

Najemodajalec lahko odpove najem oziroma to pogodbo najemniku z odpovednim rokom tri mesece, če najemnik grobo krši določila te najemne pogodbe, zlasti, če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine za tri zaporedne mesečne najemnine oz. če najemnik najemodajalcu v določenem trenutku dolguje znesek več kot treh mesečnih najemnin.

8.

Najemnik nosi vse stroške v zvezi z uporabo objekta, stroške rednega vzdrževanja ter davke in druge dajatve, ki so vezani na uporabo objekta, kot je to zapisano v tej pogodbi.

Najemnik pa ne nosi stroškov v zvezi z odpravo napak na objektu v njegovi garancijski dobi oz. obdobju jamčevanja. Za odpravo teh napak je dolžan poskrbeti najemodajalec.

9.

Zastopnika pogodbenih strank po tej pogodbo sta
s strani najemnika ravnateljica Vrta Ivana Leskovar
s strani najemodajalca direktor družbe Slavko Cimerman

10.

Vse spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali po medsebojnem dogovoru, če pa to ne bo mogoče je za reševanje spora pristojno sodišče v Mariboru.

11.

Pogodba je sestavljena in podpisana v šestih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme tri izvode.

Številka: 410-229/2009-Vrt1

Kraj in datum: Slov. Bistrica, 09.09.2009

Najemnik:

Vrtec Otona Zupančiča Slovenska Bistrica
Ravnateljica
Ivana LESKOVAR

Ivana Leskovar



Najemodajalec:

Hiše prihodnosti,
inženiring in gradnja d.o.o.
Slavko CIMERMAN



ANEKS ŠT. 1 K
NAJEMNI POGODBI Z DNE 09.09.2009

dogovorjen in sklenjen med:

Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o., Ljubljana, Šmartinska cesta 52
1000 Ljubljana
Matična številka: 2060051
Identifikacijska številka za DDV: SI 20961995
ki jih zastopa direktor družbe Slavko Cimerman
(v nadaljevanju kot najemodajalec)

in

Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, Zidanškova ulica 1a, Slovenska Bistrica
Matična številka: 5050685000
Identifikacijska številka za DDV: SI22183876
ki ga zastopa ravnateljica Ivana Leskovar
(v nadaljevanju kot najemnikom),

kot sledi:

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da sta dne 09.09.2009 sklenili Najemno pogodbo, na podlagi katere najemnik prevzame v najem prostore objekta za izvajanje programov vrtca z opremo in funkcionalnim zemljiščem, ki se nahajajo na zemljišču parc. št. 1012/18 k.o. Spodnja Polskava
- da bo v primerjavi s predhodnimi dogovori, objekt iz 1. alinee izboljšano opremljen, kar bo omogočilo kvalitetnejšo uporabo objekta.

2.

Skladno z ugotovitvijo iz 1. člena tega aneksa, sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni 3. točka najemne pogodbe z dne 09.09.2009, tako da odslej 3. točka navedene pogodbe v celoti glasi:

»Najemnik je dolžan najemodajalcu za najem prostorov plačevati mesečno najemnino, ki znaša na dan sklenitve te pogodbe oz. pričujočega aneksa 5.164,60 EUR (z besedo: pettisočstoštiriinšestdeset 60/100 evrov), za obdobje od pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, ki je predmet najema do 08.09.2025.

Zgoraj zapisana najemnina temelji na 6mesečnem EURIBOR-ju in se spremeni – preračuna prvič ob predaji objekta v najem in velja do konca koledarskega leta, nato pa se preračuna enkrat letno ob koncu koledarskega leta in sicer tako, da znaša višina najemnine toliko, kolikor znaša anuiteta iz anuitetnega načrta banke najemodajalca. Na dan sklenitve te pogodbe oz. pričujočega aneksa znaša znesek anuitete 5.164,60 EUR in se ponovno izračuna na dan pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, nato pa letno ob začetku vsakega novega

1

koledarskega leta valorizira oziroma na novo preračuna ob upoštevanju 6 mesečnega EURIBORja na dan 01.01. oziroma prvi naslednji dan objave EURIBORJA.

Najemnik soglaša, da bo najemodajalec ne glede na s strani najemnika opredeljen namen njegovih plačil, najprej pokrival najstarejše zapadle obveznosti.

Na morebitne predčasno plačane obroke najemnine ali druga nakazila se ne priznavajo nikakršne obresti ali popusti oz. druge vrste znižanja plačil.

Dogovorjeno najemnino mora najemnik plačati, do 15. v mesecu za tekoči mesec.

V primeru, da najemnik zamudi s plačilom najemnine, je dolžan skupaj z zapadlim zneskom poravnati še zakonite zamudne obresti za celotno obdobje zamude.

Kot zavarovanje svojih obveznosti, če najemnik ne bi poravnal svojih obveznosti v skladu s to pogodbo, bo najemnik ob podpisu te pogodbe oz. najkasneje pred prevzemom v najem izročil najemodajalcu tri bianko menice skupaj z meničnimi izjavami in pooblastilom za plačilo menice, navedene menice pa morajo obvezno vsebovati tudi izjave oz. klavzule »brez protesta«, »brez obvetila« in »brez stroškov«. Najemnik se v primeru uničenja ali vnovčevanja menic takšne takšne menice zavezuje zamenjati z novimi. Pred vnovčitvijo menic mora najemodajalec dati najemniku 15. Dnevni rok za plačilo zapadlih obrokov najemnine.«

3.

Vse ostale določbe Najemne pogodbe z dne 09.09.2009, ki niso spremenjene s tem aneksom ostanejo nespremenjene v celoti v veljavi.

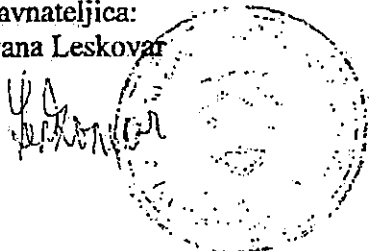
Aneks stopi v veljavo z dnem, ko ga podpišeta obe pogodbeni stranki.

4.

Pogodba je sestavljena in podpisana v šestih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme tri izvode.

Datum: 03.09.2010

Najemnik:
Vrtec Otona Župančiča
Ravnateljica:
Ivana Leskovar



Najemodajalec:
Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o.
Direktor:
Slavko Cimerman



DODATEK ŠT. 2
k Najemni pogodbi z dne 9.9.2009

ki sta ga sklenili in dogovorili družba

HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, ki jo zastopa direktorica Ksenija Nadelsberger, matična številka: 2060051000, davčna številka: SI20961995 (v nadaljevanju najemodajalec)

In

Javni vzgojno-varstveni zavod VRTEC OTONA ŽUPANČIČA SLOVENSKA BISTRICA, Zidanškova ulica 1a, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa ravnateljica Ivana Leskovar, matična številka: 5050685000, davčna številka: SI22183876 (v nadaljevanju najemnik)

1. člen

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata:

- da sta dne 9.9.2009 sklenili pogodbo o najemu prostorov v pritličju objekta skupaj z opremo in z urejeno okolico, ki se nahajajo na parc. št. 1012/18, k.o. Spodnja Polskava
- da sta dne 3.9.2010 sklenili aneks št. 1 k pogodbi
- da sta dne 10.2.2016 sklenili Sodno poravnavo opr.št. Pg 160/2013, ki določa zapadlost najemnin vsakega 30. v mesecu za tekoči mesec,
- da je najemodajalec, glede na dejstvo, da je znesek najemnine vezan na znesek kreditnega obroka po Kreditni pogodbi 28473/83, dosegel v pogajanjih z NKBM d.d. kot kreditodajalcem naslednje ugodnosti za najemnika:
 - o upoštevanje negativnega euriborja
 - o ukinitev 2% penalov v obliki povišanja obrestne mere v primeru zamude s plačilom
 - o določitev enotne fiksne višine 6-mesečnega euriborja, ki se določi vsako leto 1.1. in velja celo leto, ne glede na dejanske spremembe le-tega, kar se vse odraža v pozitivnih finančnih učinkih za najemnika
 - o da je najemodajalec z NKBM d.d. ugodno uredil tudi razmerja glede preteklih zamud s plačili najemnin in zaradi tega zoper najemnika ni uveljavljal povračila škode
- da je za končno ureditev razmerij z NKBM, ki vplivajo na najemnino, potrebno uskladiti datum plačila najemnine z datumom zapadlosti anuitete banke.

2. člen

V tretji točki Najemne pogodbe se spremeni zapis glede roka zapadlosti najemnine in sicer:
Dogovorjeno mesečno najemnino mora najemnik plačati najkasneje do 24. v mesecu za tekoči mesec.

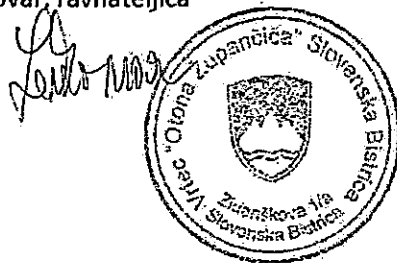
3. člen

Vsa ostala določila najemne pogodbe in Dodatka št. 1 ostanéjo nespremenjena v celoti v veljavi.
Ta dodatek je napisan v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbená stránka po dva izvoda,
v veljavo stopi po podpisu obeh pogodbenih partnerjev, učinkovati pa prične s 1.7.2017.

Datum: 3.7.2017

Najemnik
Vrtec Otona Župancíča
Slovenska Bistrica

Ivana Leskóvar, ravnateljica



Datum: 9.6.2017

Najemodajalec
HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring
in gradnja d.o.o.

Ksenija Nadelsberger, direktor



9

NAJEMNA POGODBA

dogovorjena in sklenjena med:

**Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o., Ljubljana, Šmartinska cesta 52
1000 Ljubljana**

Matična številka: 2060051

Identifikacijska številka za DDV: SI 20961995

ki jih zastopa direktor družbe Slavko Cimerman

(v nadaljevanju kot najemodajalcem)

in

**OSNOVNA ŠOLA PARTIZANSKA BOLNIŠNICA JESEN TINJE, Veliko Tinje 29,
2316 Zgornja Ložnica**

Matična številka: 5012554000

Identifikacijska številka za DDV: SI 29406285

ki jo zastopa ravnatelj Ivan Kovačič (v nadaljevanju kot najemnikom),

kot sledi:

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je družba Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o. sklenila pogodbo o pridobitvi stavbne pravice na zemljišču parcelah št. 142, 143 in 144, k.o. Tinjska gora, v skupni izmeri 5685 m² po kateri se bo v zemljiško knjigo vpisala kot imetnik stavbne pravice, ko bo na navedenem zemljišču izgrajen objekt, ki bo lahko služil za izvajanje programov vrta in programov osnovnošolskega izobraževanja.

2.

Najemodajalec daje v najem, najemnik pa vzame v najem prostore objekta iz 1. točke te pogodbe, skupaj z opremo in funkcionalnim zemljiščem, ki se nahajajo na parcelah št. 142, 143 in 144, k.o. Tinjska gora, v skupni izmeri 5685 m², pri čemer obsega neto tlorisna površina objekta 1854,20 m², bruto tlorisna površina objekta pa znaša 2115,59 m². Najemnik izjavlja, da bo najete prostore uporabljal izključno za opravljanje dejavnosti izvajanja programov osnovnošolskega splošnega izobraževanja ter predšolske vzgoje otrok.

3.

Najemnik je dolžan najemodajalcu za najem prostorov plačevati mesečno najemnino, ki znaša na dan sklenitve te pogodbe 25.407,70 EUR (z besedo: petindvajsettisočtiristosedem 70/100 evrov), in sicer za celotno obdobje najema, ki prične teči z dnem pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, izteče pa se 22.02.2025.

Najemnina temelji na EURIBOR-ju in se spremeni – preračuna prvič ob predaji objekta v najem in naprej enkrat letno ob koncu koledarskega leta in sicer tako, da znaša višina najemnine toliko, kolikor znaša anuiteta iz anuitetnega načrta najemodajalca. Na dan sklenitve te pogodbe znaša znesek anuitete 25.407,70 EUR in se ponovno izračuna na dan pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, nato pa letno ob začetku vsakega koledarskega leta valorizira oziroma na novo preračuna ob upoštevanju EURIBORJA na dan 1.1. oziroma prvi naslednji dan objave EURIBORJA.

Najemnik soglaša, da bo najemodajalec ne glede na s strani najemnika opredeljen namen njegovih plačil, najprej pokrival najstarejše zapadle obveznosti.

Na morebitne predčasno plačane obroke najemnine ali druga nakazila se ne priznavajo nikakršne obresti ali popusti oz. druge vrste znižanja plačil.

Dogovorjeno najemnino mora najemnik plačati, do 15. v mesecu za pretekli mesec.

V primeru, da najemnik zamudi s plačilom najemnine, je dolžan skupaj z zapadlim zneskom poravnati še zakonite zamudne obresti za celotno obdobje zamude.

Kot zavarovanje svojih obveznosti, če najemnik ne bi poravnal svojih obveznosti v skladu s to pogodbo, bo najemnik ob podpisu te pogodbe oz. najkasneje pred prevzemom v najem izročil najemodajalcu tri bianko menice skupaj z meničnimi izjavami in pooblastilom za plačilo menice, navedene menice pa morajo obvezno vsebovati tudi izjave oz. klavzule »brez protesta«, »brez stroškov« in »brez obvestila«. Najemnik se v primeru uničenja oz. vnovčevanja menic takšne menice zavezuje zamenjati z novimi. Pred vnovčitvijo menic mora najemodajalec dati najemniku 15. dnevni rok za plačilo zapadlih obrokov najemnine.

4.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je občina Slovenska Bistrica kot najemnikov ustanovitelj z najemnikom sklenila pogodbo, po kateri mu zagotavlja vsa sredstva za plačevanje najemnine in tudi sredstva za plačevanje vseh vrst stroškov oz. dajatev po tej pogodbi. Pogodbeni stranki se zato dogovorita, da je omenjena pogodba med Občino Slovenska Bistrica in najemnikom po tej pogodbi priloga pričujoče najemne pogodbe, hkrati pa najemnik najemodajalcu s podpisom te pogodbe cedira oz. odstopa vse svoje terjatve, ki jih ima iz zgoraj navedene pogodbe z občino Slovenska Bistrica. Najemodajalec se sme poplačati iz odstopljenih terjatev do občine Slovenska Bistrica če mu najemnik ne bo pravočasno in v polni višini zagotavljal oz. izvrševal plačil po tej najemni pogodbi. Prav tako pa najemnik s podpisom te pogodbe izrecno dovoljuje nadaljnje cediranje oz. prenos terjatev.

5.

Poleg stroškov najemnine je najemnik dolžan redno in sproti plačevati vse tekoče stroške v zvezi s predmetnim najemom (električna energija, voda, telefonski stroški, plin, odvoz smeti, dimnikarske storitve, vse vrste stroškov za obratovanje in vzdrževanje vseh vrst instalacij in stranskih naprav, stroške razsvetljave, stroške obratovanja in vzdrževanja vseh vrst tehničnih naprav, stroške vzdrževanja objekta in okolice, stroške varovanja in upravljanja objekta, ter odprave napak na vseh delih in napravah objekta, če zanje ne obstaja več jamčevalni oz. garancijski rok ipd.).

Prav tako je najemnik kot uporabnik dolžan plačevati stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. vsakokratno drugo ali podobno dajatev oz. davščino, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet najema po tej pogodbi, hkrati pa je zaradi dejavnosti, ki jo opravlja dolžan skleniti zavarovanja, ki so povezana z dejavnostjo, ki jo opravlja in za škodo povzročeno tretjim osebam.

Najemodajalec pa je dolžan skleniti ustrezna zavarovanja za objekt (požarno zavarovanje in zavarovanje za primer vloma).

Najemnik je dolžan plačati najemodajalcu poleg najemnine tudi vse druge stroške, ki so povezani s predmetom najema in njegovo uporabo ter z izvajanjem te pogodbe, in sicer v roku 30 dni po prejemu obrazloženega računa od najemodajalca, razen tistih, ki izvirajo iz

najemodajalčevih opustitev, ki so v nasprotju z določili te pogodbe. Obveznost plačila s strani najemnika velja tudi za na novo uvedene ali spremenjene davke, takse, davke ali prispevke po sklenitvi te pogodbe, kakor tudi za morebitne dodatne stroške, ki bi jih moral plačati najemodajalec pristojnim organom. Enako velja za vse sodne, odvetniške, notarske, izvršilne in druge stroške, ki nastanejo najemodajalcu v zvezi z izvajanjem te pogodbe, tudi če so posledica dejanj tretjih oseb.

Najemnik bo skrbel za redno tekoče vzdrževanje prostorov in je dolžan sam plačevati vse tekoče obratovalne stroške, ki so povezani z obratovanjem oziroma uporabo predmeta najema.

Najemnik je dolžan nemudoma obvestiti najemodajalca o vsaki bistveni škodi, ki nastane na predmetu najema, ne glede na to, ali jo povzroči sam ali tretja oseba, vključno z osebami, ki so pod njegovim nadzorom.

Če je predmet najema uničen iz kateregakoli vzroka ali tako poškodovan, da ga ni več mogoče uporabljati brez obnove bistvenih delov ali naprav, se najemodajalec in najemnik lahko dogovorita za njegovo obnovo ali vnovično zgraditev, če je najemnik pripravljen kriti stroške obnove, ki presegajo izplačano zavarovalnino, in če zavaruje kritje teh stroškov na način, s katerim soglaša najemodajalec. Pogodbeni stranki se dogovorita, da se sklenjeno požarno zavarovanje vinkulira v korist finančne organizacije, pri kateri bo imel najemodajalec najet kredit s katerim bo pridobil stavbno pravico tako, da se za obnovo ali vnovično postavitve objekta uporabi del zavarovalnine, ki presega del, ki ga za poplačilo kredita in ostalih stroškov pridobi predmetna finančna organizacija.

6.

V najem vzete prostore je najemnik dolžan prevzeti v posest takoj po pridobitvi uporabnega dovoljenja zanje in je od takrat dalje dolžan najemodajalcu plačevati dogovorjene najemnine.

Najemnik pridobi s podpisom prevzemnega zapisnika pravico do uporabe predmeta najema. Najemnik je dolžan prevzeti predmet najema tudi, če so ugotovljene pomanjkljivosti predmeta najema, ki pa ne preprečujejo ali ne ovirajo njegove normalne uporabe (nebistvene pomanjkljivosti), vendar le ob pogoju izdaje uporabnega dovoljenja. Za odpravo napak, ki jih stranki ugotovita v primopredajnem zapisniku je najemodajalec dolžan poskrbeti v roku, ki ga najemnik in najemodajalec sporazumno dogovorita z zapisnikom.

Najemnik je dolžan v najem vzeto nepremičnino, uporabljati kot dober gospodar, pri čemer se zavezuje uporabljati nepremičnino v skladu z navodili najemodajalca, graditelja in tehničnimi predpisi in standardi ter ga vzdrževati tako, da predmet najema ne bo izgubljal vrednosti zaradi negospodarne in neskrbne uporabe.

Vsakršna morebitna vlaganja najemnika v poslovnne prostore, ki bi pomenila trajno vlaganje ali povečanje vrednosti poslovnih prostorov, sme najemnik opraviti le ob pisnem soglasju najemodajalca. Vsa takšna bo najemnik izvedel s svojimi strokovnjaki seveda po pravilih stroke, da ne bo prišlo do materialne škode ali nesreče pri delu. V primeru, da pride do škode na najetih prostorih zaradi nestrokovnega posega najemnika, se le-ta zavezuje poravnati najemodajalcu celotno škodo. Morebitna vlaganja se ne upoštevajo pri pogodbeno dogovorjeni višini najemnine, prav tako pa zaradi morebitnih vlaganj najemnik ali katerakoli tretja oseba nista upravičena do kakršnegakoli nadomestila oz. povračila vloženi stroškov.

7.

Ta najemna pogodba je sklenjena za obdobje od dneva pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, ki je predmet najema pa do 01.03.2025.

Višina najemnine se prilagodi glede na stanje šestmesečnega euriborja na dan uveljavitve te pogodbe.

Najemodajalec ne more pogodbe odpovedati, pred potekom roka, če najemnik redno plačuje najemnino, prav tako pa tudi najemnik pred potekom obdobja najema ne more odpovedati najemnega razmerja oz. od njega odstopiti, možna pa je njegova sporazumna razveza.

Če pride do prodaje stavbne pravice pred potekom roka iz te pogodbe se dogovorjene obveznosti po tej pogodbi prenesejo na novega imetnika stavbne pravice.

Najemodajalec lahko odpove najem oziroma to pogodbo najemniku z odpovednim rokom tri mesece, če najemnik grobo krši določila te najemne pogodbe, zlasti, če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine za tri zaporedne mesečne najemnine oz. če najemnik najemodajalcu v določenem trenutku dolguje znesek več kot treh mesečnih najemnin.

8.

Najemnik nosi vse stroške v zvezi z uporabo objekta, stroške rednega vzdrževanja ter davke in druge dajatve, ki so vezani na uporabo objekta, kot je to zapisano v tej pogodbi.

Najemnik pa ne nosi stroškov v zvezi z odpravo napak na objektu v njegovi garancijski dobi oz. obdobju jamčevanja. Za odpravo teh napak je dolžan poskrbeti najemodajalec.

9.

Zastopnika pogodbenih strank po tej pogodbo sta
s strani najemnika ravnatelj Ivan Kovačič
s strani najemodajalca direktor družbe Slavko Cimerman

10.

Vse spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali po medsebojnem dogovoru, če pa to ne bo mogoče je za reševanje spora pristojno sodišče v Mariboru.

11.

Pogodba je sestavljena in podpisana v šestih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme tri izvode.

Kraj in datum: Slovenska Bistrica, dne 03.03.2009

Najemnik:

Osnovna šola Partizanska
bolnišnica Jesen Tinje

Ravnatelj

Ivan Kovačič



Najemodajalec:

Hiše prihodnosti,
inženiring in gradnja d.o.o.

Direktor

Slavko Cimerman



Občina SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA, matična številka 5884250, davčna številka SI49960563, ki jo zastopa županja Irena MAJCEN, (v nadaljevanju kot prvo pogodbeno stranko)

in

ponudnik MARLES HIŠE MARIBOR, d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična številka 5294908, davčna številka SI 78307732 ki jo zastopata Gorazd ŠMID in Bogdan BOŽAC (v nadaljevanju kot drugo pogodbeno stranko)

sta dogovorila in sklenila naslednjo

POGODBO
O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE
Št. 410-62/2009-PO-0924

1.

Pogodbene stranke ugotavljajo naslednje

- da so nepremičnine parc. št. 142, 143 in 144, k.o. Tinjska gora, v lasti občine Slovenska Bistrica,
- da so zgoraj navedene parcele v skupni izmeri 5685 m² opredeljene kot stavbno zemljišče;
- da je Občinski svet občine Slovenska Bistrica na 16. redni seji; dne 15. decembra 2008, sprejel sklep, da se na zemljiščih iz prve alineje ustanovi stavbna pravica za gradnjo objekta za izvajanje programov osnovnošolskega izobraževanja in programov vrtca za dobo 16 let;
- da je bilo za dodelitev stavbne pravice izvedeno javno zbiranje ponudb v Uradnem listu RS, št. 11/09, z dne 13.02.2009;
- da je občina Slovenska Bistrica izvedla postopek javnega zbiranja ponudb in izbrala kot najugodnejšega ponudnika družbo MARLES HIŠE MARIBOR, d.o.o.
- da se stavbna pravica ustanavlja na podlagi določil, Stvarnopravnega zakonika (SPZ, Ur. l. RS št. 87/02), Zakona o javnih financah (ZJF, Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 127/06 in 14/07), Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (uradni list RS, št. 14/07), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07 in 94/07) in sklepa 16. redne seje občinskega sveta občine Slovenska Bistrica;
- da se obremenjevanje nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami izvede skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07)

2.

Predmet te pogodbe je ustanovitev stavbne pravice za gradnjo in ureditev okolja na parc. št. 142, 143 in 144, k.o. Tinjska gora v skupni izmeri 5685 m², za dobo 16 let od podpisa te pogodbe in ureditev medsebojnih razmerij med pogodbenima strankama.

3.

Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA matična številka 5884250 izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah parc. št. 142 in 143 ter parc. št. 144, k.o. Tinjska gora vpiše stavbna pravica za potrebe izgradnje in uporabe objekta v velikosti 1854,20 m² neto površine oz. 2115,59 m² bruto površine objekta s spremljajočo infrastrukturo (ureditvijo okolja) in skladno s PGD projekti in sicer za obdobje 16 let od podpisa te pogodbe v korist in na ime:

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.
Limbuška cesta 2
2341 LIMBUŠ
Matična številka 5294908

Stavbna pravica se ustanovi izključno za gradnjo objekta namenjenega za izvajanje programov splošnega osnovnošolskega izobraževanja in programov vrtca. Za čas trajanja stavbne pravice je drugo – pogodbeni stranka lastnica objekta.

4.

Po poteku 16 let od podpisa te pogodbe stavbna pravica preneha obstajati, zato postane objekt last Občine Slovenska Bistrica. Imetnik stavbne pravice je dolžan ob prenehanju ali ob predčasnem odkupu poskrbeti, da bosta objekt in okolica v roku 30 dni prosta vseh bremen.

Ocenjena vrednost nadomestila za uporabo stavbne pravice za celotno obdobje podelitve stavbne pravice, izplačane v enkratnem znesku na dan cenitve, znaša 27.746,04 EUR, kar predstavlja tudi nadomestilo za uporabo stavbne pravice za celotno 16 – letno obdobje.

Celotno nadomestilo za uporabo stavbne pravice za vso 16-letno obdobje se plača na začetku 16- letnega obdobja v roku 15 dni od izstavitve fakture na TRR občine Slovenska Bistrica št. 01313-0100009691 odprtem pri Banki Slovenije in sicer v višini 27.746,04 EUR.

Po izteku obdobja trajanja stavbne pravice morata biti objekt in okolica prosta bremen in se morata izročiti občini Slovenska Bistrica. Če je imetnik stavbne pravice po prenehanju obstoja stavbne pravice po svoji krivdi v zamudi z bremen prosto izročitvijo objekta in okolice v posest občini Slovenska Bistrica, je dolžan plačati pogodbeno kazen zaradi zamude, in sicer v višini dveh promilov (2‰) za vsak dan zamude od celotne vrednosti nadomestila, določenega v drugem odstavku te točke, pri čemer skupni znesek pogodbene kazni ne more presežati celotne vrednosti nadomestila.

fe

5.

Vrednost objekta, ki ga bo zgradila drugo pogodbeni stranka, znaša 2.694.600,00 Eur.
(dvamilijonašestoštiriindevdesettisočšesto 00/100)

6.

Komunalni prispevek se ne obračuna in bo prvo pogodbeni stranka drugo pogodbeni stranki izdala potrdilo o oprostitvi komunalnega prispevka.

7.

Prvo pogodbeni stranka se obveže, da bo drugo pogodbeni stranki po potrebi izstavila dodatno zemljiškoknjžno dovolilo, na podlagi katerega se bo drugo pogodbeni stranka lahko vpisala v zemljiško knjigo kot imetnik stavbne pravice, če dovolilo iz te pogodbe za predmetni vpis ne bo zadostovalo.

Drugo pogodbeni stranka se obveže, da bo objekt zgradila najkasneje v desetih mesecih po pravnomočnem gradbenem dovoljenju in pridobitvi stavbne pravice, pri čemer se zaveže pridobiti gradbeno dovoljenje v roku 4 mesecev od dneva podpisa te pogodbe. 4-mesečni rok za pridobitev gradbenega dovoljenja se lahko podaljša le iz razlogov, ki niso na strani drugo pogodbeni stranke.

Če drugo pogodbeni stranka po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku (zamuda) ter prvo pogodbeni stranka ne uveljavi odstopnega upravičenja, je drugo pogodbeni stranka dolžna prvo pogodbeni stranki plačati pogodbeno kazen zaradi zamude v izpolnitvi obveznosti, in sicer v višini dveh promilov (2‰) za vsak dan zamude od celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice, iz 2. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbene kazni ne more presegati celotne vrednosti tega nadomestila.

Rok za izgradnjo objekta in ureditev okolice po tej pogodbi se podaljša v primerih:

- 1) Če prva pogodbeni stranka ne izpolni vseh obveznosti iz te pogodbe,
- 2) Višje sile (potres, požar, prometne in druge nesreče),
- 3) Naravni dogodkov (vremenske nepravilnosti - daljše deževje, hud mrz, sneg in drugi vremenski pogoji, ki so neobičajni za letni čas in kraj), če te okoliščine vplivajo na izvajanje del po tej pogodbi,
- 4) Ukrepi določeni z akti oblastnih organov, razen če so posledica krivde druge pogodbeni stranke.
- 5) Ukrepi drugih organov oz. organizacij, ki imajo moč ustaviti nadaljevanje oz. normalno napredovanje gradbenih del, razen če so posledica krivde druge pogodbeni stranke
- 6) Posegov oz. dejanj tretjih oseb.

Prvo pogodbeni stranka, ki želi uveljaviti pravico do plačila pogodbene kazni za primer zamude, mora o uveljavljanju pogodbene kazni pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko v roku 8 dni po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja, sicer izgubi to pravico.

fu

8.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da bo objekt zgradila v skladu s standardi in normativi, ki veljajo za gradnjo, ki se bo izvajala, kot bo to izhajalo iz projektov, ki jih bo pripravila.

9.

Stavbna pravica lahko predčasno preneha, če se pogodbeni stranki sporazumeta o predčasnem prenehanju, za kar bosta stranki sklenili posebno pogodbo.

Prav tako sme prvo pogodbeno stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbeno stranko le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 2.694.600,00 povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbeno stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru prvo pogodbeno stranka dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da ob sklenitvi posebne pogodbe o predčasnem prenehanju stavbne pravice prvo pogodbeni stranki izda zemljiškoknjžno dovolilo za izbris stavbne pravice.

10.

Če drugo pogodbeno stranka po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku, prvo pogodbeno stranka drugo pogodbeni stranki postavi primeren rok za spoštovanje pogodbenega roka, ki na sme biti krajši od 90 dni, po preteku tega roka pa lahko odstopi od te pogodbe, (predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitev imetnika stavbne pravice). Pogodba je razvezana, ko drugo pogodbeno stranka prejme pisno odstopno izjavo (s povratnico) prvo pogodbene stranke. V tem primeru je drugo pogodbeno stranka dolžna prvo pogodbeni stranki plačati pogodbeno kazen zaradi neizpolnitve obveznosti iz te pogodbe, in sicer v višini 5 % od celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice.

V primeru, da pride do predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitve pogodbe s strani drugo pogodbene stranke (takšna kršitev je samo neizgradnja objekta) je prvo pogodbeno stranka dolžna drugo pogodbeni stranki plačati primerno nadomestilo zaradi povečane vrednosti nepremičnine, objekt pa skupaj z zemljiščem pripada prvo pogodbeni stranki. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša primerno nadomestilo 95 % ocenjene vrednosti gradbenih in drugih del ter materiala, ki jih je drugo pogodbeno stranka vložila v izgradnjo objekta. Vrednost del se oceni po času ob prenehanju stavbne pravice oz. odstopu od pogodbe.

Prvo pogodbeno stranka ni dolžna drugo pogodbeni stranki povrniti stroškov tehnične dokumentacije, stroškov za upravno dokumentacijo, priključnin, taks in drugih dajatev v zvezi

s postopkom pridobitve dokumentacije. Ta del stroškov je vključen v primerno nadomestilo iz drugega odstavka te tč. pogodbe, ki ga prejme drugo pogodbeno stranka.

V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitev drugo pogodbene stranke iz prvega odstavka te tč. pogodbe, mora drugo pogodbeno stranka zemljišče oz. objekt predati prvo pogodbeni stranki v 30 dneh od prejema pisne izjave prvo pogodbene stranke o odstopu od pogodbe in dejanskem plačilu 95% ocenjene vrednosti gradbenih del, ki jih plača prva pogodbeno stranka, ter izdati zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice, sicer plača za vsak dan zamude pogodbeno kazen v višini dveh promilov (2‰) celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice iz 2. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbene kazni ne more presegati celotne vrednosti tega nadomestila.

11.

Drugo pogodbeno stranka se obveže kriti vso morebitno škodo oziroma zahtevke iz naslova poškodb na sosednjih objektih v času gradnje objekta, kar se tiče del, ki jih bo opravljala sama ali preko svojih podizvajalcev.

12.

Stroške overitve podpisov nosi prvo pogodbeno stranka.

Zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe lahko predlaga drugo pogodbeno stranka in nosi tudi stroške zemljiškoknjižnega vpisa.

13.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta spore iz te pogodbe reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče je pristojno sodišče v Mariboru.

14.

Pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Ta pogodba je sestavljena v 6 (šestih) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeno stranka po 3 (tri) izvode.

V Slov. Bistrici, dne 03.03.2009

V Slov. Bistrici, dne 03.03.2009

Drugo pogodbeno stranka

Prvo pogodbeno stranka

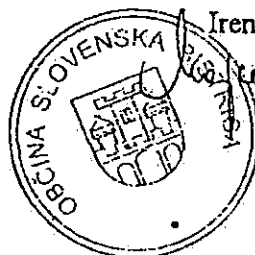
MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

direktorja
Bogdan BOŽAC

županja
Irena MAJCEN

Gorazd ŠMID



[Handwritten mark]

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA, matična št. 5884250, davčna št. SI49960563, ki jo zastopa županja Irena MAJCEN (v nadaljevanju kot prvo pogodbeno stranka)

in

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična št. 5294908, davčna številka SI 78307732, ki ga zastopata Gorazd Šmid in Bogdan Božac (v nadaljevanju kot drugo pogodbeno stranka)

sta se dogovorila in sklenila naslednji

**ANEKS št. 1
K POGODBI O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE
Št. 410-62/2009-PO-0924**

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata da:

- sta dne 03.03.2009 sklenili Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924 na zemljiščih parc. št. 142, 143 in 144 k.o. Tinjska gora za obdobje 16 let, za potrebe izgradnje in uporabe objekta v velikosti 1854,20 m² neto površine s spremljajočo infrastrukturo, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka;
- da izgradnja objekta iz predhodne alinee poteka v skladu s pogodbenimi določili in PGD projektom pri čemer pa je drugo pogodbeno stranka zaradi potrebe po povečanju funkcionalnosti objekta iz prejšnje alinee ter okolice in objektov, ki so z njim povezani ob soglasju prve pogodbene stranke opravila določene izboljšave ter dela, ki poprej niso bilo dogovorjena;
- vsled ugotovitve iz prejšnje alinee se povečuje vrednost objekta in urejene okolice objekta na zemljiščih, na katerih je podeljena stavbna pravica, kar hkrati pomeni potrebo po spremembi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice iz 1. alinee tega člena v delu, ki se nanaša na vrednost objekta, ki ga gradi druga pogodbeno stranka in v delu, ki se nanaša na nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine, ki ga je prvo pogodbeno stranka dolžna plačati v primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice po volji prve pogodbene stranke.

2.

Vsled ugotovitev iz prejšnje točke sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni 5. očka osnovne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 03.03.2009 tako, da 5. točka odslej v celoti glasi:

»Vrednost objekta, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka, znaša 2.790.600,00 EUR (z besedo: dvamilijonasedemstodevetdesettisočšesto 00/100 €).«.

3.

Vsled ugotovitev iz prejšnje točke sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni tudi drugi odstavek 9. točke osnovne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 03.03.2009 tako, da drugi odstavek 9. točke odslej v celoti glasi:

Prva pogodbeni stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri kateri v primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbeni stranke le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 100,00 EUR povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. prenehanja stavbne pravice, vezano na EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obresti najemnin, ki jih bo drugo pogodbeni stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z nepremičninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v primeru predčasnem odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali stroški s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali stroški drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi.«.

4.

Vse ostale določbe Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924 z dne 03.03.2009, ki niso spremenjene s tem aneksom ostanejo nespremenjene v celoti v veljavi. Aneks stopi v veljavo z dnem, ko ga podpišeta obe pogodbeni stranki.

5.

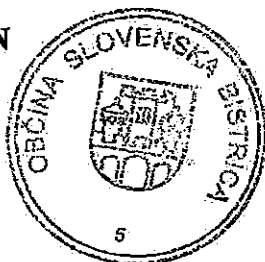
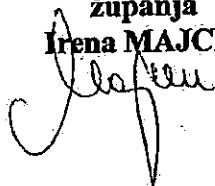
Aneks je sestavljen v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Datum: 19.10.2009

Prvo pogodbeni stranka

OBCINA SLOVENSKA BISTRICA

županja
Irena MAJCEN


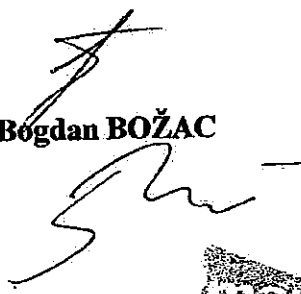


Drugo pogodbeni stranka

Marles Hiše Maribor d.o.o.

direktorja
Gorazd ŠMID

Bogdan BOŽAC



16

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA, matična št. 5884250, davčna št. SI49960563, ki jo zastopa županja Irena MAJCEN (v nadaljevanju kot prvo pogodbeno stranka)

in

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, matična št. 5294908, davčna številka SI 78307732, ki ga zastopata Gorazd Šmid in Bogdan Božac (v nadaljevanju kot drugo pogodbeno stranka)

sta se dogovorila in sklenila naslednji

ANEKS št. 2
K POGODBI O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE
Št. 410-62/2009-PO-0924

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata da:

- sta dne 03.03.2009 sklenili Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924 ter dne 19.10.2009 Aneks št. 1 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924 na zemljiščih parc. št. 142, 143 in 144 k.o. Tinjska gora za obdobje 16 let, za potrebe izgradnje in uporabe objekta v velikosti 1854,20 m2 neto površine s spremljajočo infrastrukturo, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka;
- da izgradnja objekta iz predhodne alinee poteka v skladu s pogodbenimi določili in PGD projektom pri čemer pa je drugo pogodbeno stranka zaradi povečanja funkcionalnosti objekta iz prejšnje alinee ter okolice in objektov, ki so z njim povezani ob soglasju prve pogodbene stranke opravila določene izboljšave ter dela, ki poprej niso bila dogovorjena s pogodbo in aneksom št. 1 k pogodbi iz 1. alinee tega člena,
- da zaradi organizacije dela v objektih, ki so povezani z objektom iz 1. alinee tega člena, in na katerem so se opravile izboljšave in dela, ki poprej niso bila dogovorjena, pogodbeno dogovorjenih del ni možno izvesti v skladu s pogodbeno dogovorjenim rokom;
- vsled ugotovitve iz 2. in 3. alinee se povečuje vrednost objekta in urejene okolice objekta na zemljiščih, na katerih je podeljena stavbna pravica, kar hkrati pomeni potrebo po spremembi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice in posledično tudi aneksa št. 1 iz 1. alinee tega člena v delu, ki se nanaša na vrednost objekta, ki ga gradi druga pogodbeno stranka in v delu, ki se nanaša na nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine, ki ga je prvo pogodbeno stranka dolžna plačati v primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice po volji prve pogodbene stranke, in v delu, ki se nanaša na pogodbeni rok izgradnje objekta iz 1. alinee tega člena.

2.

Vsled ugotovitev iz prejšnje točke sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni 5. točka osnovne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 03.03.2009 in posledično temu tudi 2. točka aneksa št. 1 k navedeni pogodbi tako, da 5. točka pogodbe oz. 2. točka aneksa odslej v celoti glasi:

»Vrednost objekta, ki ga bo zgradila druga pogodbeno stranka, znaša 2.810.600,00 EUR (z besedo: dvamilijonaosemstodesettisočstoto 00/100 €).«.

R

3.

Vsled ugotovitev iz 1. točke sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni tudi drugi odstavek 7. točke osnovne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 03.03.2009 tako, da drugi odstavek 7. točke odslej v celoti glasi:

»Drugopogodbena stranka se obveže, da bo objekt zgradila najkasneje do 31.07.2010.«

4.

Vsled ugotovitev iz 1. točke sta pogodbeni stranki soglasni, da se spremeni tudi drugi odstavek 9. točke osnovne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 03.03.2009 in posledično temu tudi 3. točka aneksa št. 1 k navedeni pogodbi tako, da drugi odstavek 9. točke oz. 3. točka aneksa št. 1 odslej v celoti glasi:

»Prav tako sme prvo pogodbena stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbene stranke le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 2.810.600,00 EUR povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbena stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru prvo pogodbena stranka dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi.«

5.

Vse ostale določbe Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. 410-62/2009-PO-0924 z dne 03.03.2009 in Aneksa št. 1 k navedeni pogodbi, ki niso spremenjene s tem aneksom ostanejo nespremenjene v celoti v veljavi.

Aneks stopi v veljavo z dnem, ko ga podpišeta obe pogodbeni stranki.

5.

Aneks je sestavljen v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva izvoda.

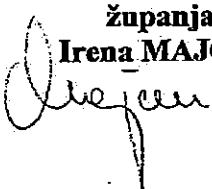
Datum: 14.01.2010

Prvo pogodbena stranka

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

županja

Irena MAJCEN



Drugo pogodbena stranka

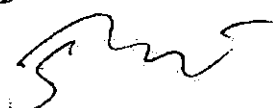
Marles Hiše Maribor d.o.o.

direktorja

Gorazd ŠMID



Bogdan BOŽAC



49

HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš,
Matična številka 2060051
Identifikacijska številka za DDV: SI 20961995
ki jo po pooblastilu zastopa odvetnik Grega Peljhan
(v nadaljevanju kot najemodajalec)

in

Osnovna šola Partizanska bolnišnica Jesen, Veliko Tinje 29, 2316 Zgornja Ložnica
Matična številka: 5012554000
Identifikacijska številka za DDV: SI29406285
ki jo zastopa ravnatelj Iván Kovačič
(v nadaljevanju najemnik)

sklepata

ANEKS ŠT 1 K NAJEMNI POGODBI z dne 3. 3. 2009

I.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da med strankami obstaja spor glede obračuna in višine najemnine,
- da želita stranki s tem aneksom natančno določiti višino najemnine do konca najemnega razmerja,
- s tem aneksom se na novo določi način in višina plačila najemnine,
- priloga tega aneksa je anuitetni načrt z dne 22. 7. 2016.

II.

Pogodbeni strani ugotavljata, da na dan 1. 7. 2016 znaša glavnica dolga najemnejmalca v višini 1.938.800,00 EUR.

Od 1. 7. 2016 do 31. 12. 2016 znaša najemnina v višini 21.458,00 EUR mesečno.

Višina najemnine se usklajuje ob začetku vsakega koledarskega leta. Obrestna mera 6-mesečni EURIBOR + 3,50 % letna, spremenljiva.

Od 1. 7. 2016 naprej do 31. 12. 2016, se pri izračunu obrestne mere upošteva 6-mesečni EURIBOR, ki je veljal na dan 31. 12. 2015. Tako določena obrestna mera se spreminja 1 krat letno in sicer vsakega 1. 1. v letu. Pri spremembi obrestne mere se upošteva 6-mesečni EURIBOR, veljaven na dan 31.12. preteklega koledarskega leta. Spreminja se samo EURIBOR, pribitek ostaja fiksni.

Najemodajalec se obvezuje, da bo najkasneje do konca januarja vsakega koledarskega leta najemnejmalcu predložil anuitetni načrt, ki bo upošteval v tem aneksu določeno obrestno mero in EURIBOR na dan 31. 12. ter preostanek dolga. Predložen anuitetni načrt mora izkazovati stanje glavnice, višino anuitete, število obrokov in višino letne obrestne mere (pribitek in upoštevan EURIBOR).



V primeru, da bo najemodajalec ob preverjanju anuitetnega načrta ugotovil, da anuitetni načrt, ki ga je predložil najemodajalec predvideva višjo mesečno obveznost najemodajalca, kot je ugotovil najemodajalec, se najemodajalec obvezuje, da bo svoj izračun mesečne obveznosti najemodajalca ponovno preveril ter obrazložil. Če pogodbeni stranki ne bosta dosegli soglasja glede novega zneska najemnine, bosta spor reševali na sodišču.

Če najemodajalec do 31.1. vsakega koledarskega leta ne predloži novega anuitetnega načrta, kot je opisan zgoraj, sta najemodajalca upravičena sama pridobiti posodobljen anuitetni načrt od katere koli banke in tako določena najemnina predstavlja mesečno obveznost najemodajalca po Najemni pogodbi za tisto koledarsko leto. Morebitne stroške izdelave takšnega anuitetnega načrta nosi najemodajalec, najemodajalec pa je upravičen svojo terjatev do Hiš prihodnosti d.o.o. iz tega naslova pobotati pri plačilu najemnine.

III.

Stranke se strinjajo, da na dan 1. 7. 2016 ne obstajajo nobene zapadle nepravilne terjatve iz naslova najemnin po najemni pogodbi in obe stranki se odpovedujeta kakršnim koli zahtevkom do druge stranke iz naslova najemnin, vračila najemnin, obresti ali obračunov po najemni pogodbi, ki bi nastalo pred 1. 7. 2016, kar pa izključuje terjatve za plačilo najemnine za mesec junij 2016, ki zapadejo v plačilo 16. 7. 2016 in se plačajo v dogovorjeni višini 21.650,00 EUR. Preveč plačana najemnina za mesec julij 2016 v višini 192,00 EUR se poračuna z najemnino za mesec avgust 2016 tako, da najemnina za mesec avgust znaša 21.266,00 EUR.

IV.

V primeru, da bi imela NKBM d.d. kakšne terjatve/zahtevke do najemnika iz naslova najemnin za obdobje pred 1. 7. 2016 (razen najemnine za mesec junij 2016), bo te terjatve poravnal najemodajalec.

V.

Občina ima pravico odpovedati ta aneks, če je v reviziji računskega sodišča ugotovljeno, da podpis tega aneksa ni v skladu z zakonskimi ali podzakonskimi akti oziroma priporočili računskega sodišča. Ta aneks (z izjemo tega člena) preneha učinkovati z dnem vročitve odpovedi najemodajalcu. Odpovedi mora biti priložen opis dejstev in okoliščin, zaradi katerih je izpolnjen odpovedni razlog iz prvega stavka tega člena.

V primeru odpovedi tega aneksa si bosta stranki prizadevali skleniti nov aneks, ki bo v primeru, da se najemodajalec strinja, odražal ugotovitve revizije. V primeru, da se najemodajalec ne strinja z ugotovitvami revizije in če stranki v 3 mesecih po končani reviziji ne uspeja skleniti novega aneksa lahko katerakoli stranka sproži sodni postopek. Do sklenitve novega aneksa oz. končanja sodnega postopka se najemodajalec zavezuje, da bo najemodajalcu mesečno nakazoval znesek v višini 21.458,00 EUR oz. znesek najemnine prilagojene s spremembami EURIBOR, kot jo je bil dolžan plačevati neposredno pred odpovedjo aneksa, če se je



najemnina zaradi spremembe EURIBOR spremenila, ob čemer pa taka plačila ne predstavljajo dokončne najmnine in po sklenitvi aneksa ali končanju sodnega postopka se opravi poračun glede na najmnino določeno v novem aneksu oz. najmnino določeno v sodnem postopku.

VI.

Vse ostale določbe najmnine pogodbe z dne 3. 3. 2009, ki niso spremenjene s tem aneksom, ostanejo še naprej v veljavi.

VII.

Aneks je sklenjen v dveh enakih izvodih, od katerih prejme najmodajalec en izvod in najmnik en izvod.

Slovenska Bistrica, dne 17. 8. 2016

HIŠE PRIHODNOSTI d.o.o.

direktor

Roman Didovič



HIŠE
PRIHODNOSTI d.o.o.

Dunajska 6-181 • SI-1000 Ljubljana

Osnovna šola Partizanska bolnišnica Jesen

ravnatelj

Ivan Kovačič



**INFORMATIVNI ODPLAČILNI NAČRT
MESEČNE ANUITETE**

KREDITOJEMALEC	HIŠE PRIHODNOSTI		
PARTIJA	28341/25		
GLAVNICA	1.938.800,00	EUR	
ODPLAČILO	105	ANUITET	12 KRAT LETNO
LETNE OBRESTI	3,458	%	
POGODBENA ANUITETA	21.458,00	EUR	

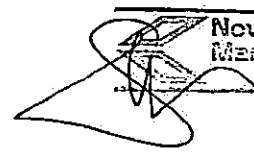
ZAP.Š.	OD	DO	DNEVI	GLAVNICA	REAL.OBR.	RAZDOLŽNINA	OSTAN.DOLGA
1	01.07.16	25.07.16	24	1.938.800,00	4.469,58	16.988,42	1.921.811,58
2	25.07.16	25.08.16	31	1.921.811,58	5.722,82	15.735,38	1.906.076,20
3	25.08.16	25.09.16	31	1.906.076,20	5.675,77	15.782,23	1.890.293,97
4	25.09.16	25.10.16	30	1.890.293,97	5.447,20	16.010,80	1.874.283,17
5	25.10.16	25.11.16	31	1.874.283,17	5.581,09	15.876,91	1.858.406,26
6	25.11.16	25.12.16	30	1.858.406,26	5.355,31	16.102,69	1.842.303,57
7	25.12.16	25.01.17	31	1.842.303,57	5.485,87	15.972,13	1.826.331,44
8	25.01.17	25.02.17	31	1.826.331,44	5.438,31	16.019,69	1.810.311,75
9	25.02.17	25.03.17	28	1.810.311,75	4.868,93	16.589,07	1.793.722,68
10	25.03.17	25.04.17	31	1.793.722,68	5.341,21	16.116,79	1.777.605,89
11	25.04.17	25.05.17	30	1.777.605,89	5.122,47	16.335,53	1.761.270,36
12	25.05.17	25.06.17	31	1.761.270,36	5.244,57	16.213,43	1.745.056,93
13	25.06.17	25.07.17	30	1.745.056,93	5.028,67	16.429,33	1.728.627,60
14	25.07.17	25.08.17	31	1.728.627,60	5.147,37	16.310,63	1.712.316,97
15	25.08.17	25.09.17	31	1.712.316,97	5.098,80	16.359,20	1.695.957,77
16	25.09.17	25.10.17	30	1.695.957,77	4.887,18	16.570,82	1.679.386,95
17	25.10.17	25.11.17	31	1.679.386,95	5.000,75	16.457,25	1.662.929,70
18	25.11.17	25.12.17	30	1.662.929,70	4.792,01	16.665,99	1.646.263,71
19	25.12.17	25.01.18	31	1.646.263,71	4.902,12	16.555,88	1.629.707,83
20	25.01.18	25.02.18	31	1.629.707,83	4.852,82	16.605,18	1.613.102,65
21	25.02.18	25.03.18	28	1.613.102,65	4.338,53	17.119,47	1.595.983,18
22	25.03.18	25.04.18	31	1.595.983,18	4.752,39	16.705,61	1.579.277,57
23	25.04.18	25.05.18	30	1.579.277,57	4.550,96	16.907,05	1.562.370,52
24	25.05.18	25.06.18	31	1.562.370,52	4.652,31	16.805,69	1.545.564,83
25	25.06.18	25.07.18	30	1.545.564,83	4.453,80	17.004,20	1.528.560,63
26	25.07.18	25.08.18	31	1.528.560,63	4.551,63	16.906,37	1.511.654,26
27	25.08.18	25.09.18	31	1.511.654,26	4.501,29	16.956,71	1.494.697,55
28	25.09.18	25.10.18	30	1.494.697,55	4.307,22	17.150,78	1.477.546,77
29	25.10.18	25.11.18	31	1.477.546,77	4.399,72	17.058,28	1.460.488,49
30	25.11.18	25.12.18	30	1.460.488,49	4.208,64	17.249,36	1.443.239,13
31	25.12.18	25.01.19	31	1.443.239,13	4.297,57	17.160,43	1.426.078,70
32	25.01.19	25.02.19	31	1.426.078,70	4.246,47	17.211,53	1.408.867,17
33	25.02.19	25.03.19	28	1.408.867,17	3.789,23	17.668,77	1.391.198,40
34	25.03.19	25.04.19	31	1.391.198,40	4.142,60	17.315,40	1.373.883,00
35	25.04.19	25.05.19	30	1.373.883,00	3.959,07	17.498,93	1.356.384,07
36	25.05.19	25.06.19	31	1.356.384,07	4.038,93	17.419,07	1.338.965,00
37	25.06.19	25.07.19	30	1.338.965,00	3.858,45	17.599,55	1.321.365,45
38	25.07.19	25.08.19	31	1.321.365,45	3.934,66	17.523,34	1.303.842,11
39	25.08.19	25.09.19	31	1.303.842,11	3.882,48	17.575,52	1.286.266,59
40	25.09.19	25.10.19	30	1.286.266,59	3.706,59	17.751,41	1.268.515,18
41	25.10.19	25.11.19	31	1.268.515,18	3.777,29	17.680,71	1.250.834,47

22.07.2016

ANUITETNI JULIJ 2016-2834125.xls

42	25.11.19	25.12.19	30	1.250.834,47	3.604,49	17.853,51	1.232.980,96
43	25.12.19	25.01.20	31	1.232.980,96	3.671,47	17.786,53	1.215.194,43
44	25.01.20	25.02.20	31	1.215.194,43	3.618,51	17.839,49	1.197.354,94
45	25.02.20	25.03.20	29	1.197.354,94	3.335,37	18.122,63	1.179.232,31
46	25.03.20	25.04.20	31	1.179.232,31	3.511,43	17.946,57	1.161.285,74
47	25.04.20	25.05.20	30	1.161.285,74	3.346,44	18.111,56	1.143.174,18
48	25.05.20	25.06.20	31	1.143.174,18	3.404,06	18.053,94	1.125.120,24
49	25.06.20	25.07.20	30	1.125.120,24	3.242,22	18.215,78	1.106.904,46
50	25.07.20	25.08.20	31	1.106.904,46	3.296,05	18.161,95	1.088.742,51
51	25.08.20	25.09.20	31	1.088.742,51	3.241,97	18.216,03	1.070.526,48
52	25.09.20	25.10.20	30	1.070.526,48	3.084,90	18.373,10	1.052.153,38
53	25.10.20	25.11.20	31	1.052.153,38	3.133,02	18.324,98	1.033.828,40
54	25.11.20	25.12.20	30	1.033.828,40	2.979,15	18.478,85	1.015.349,55
55	25.12.20	25.01.21	31	1.015.349,55	3.023,43	18.434,57	996.914,98
56	25.01.21	25.02.21	31	996.914,98	2.968,54	18.489,46	978.425,52
57	25.02.21	25.03.21	28	978.425,52	2.631,53	18.826,47	959.599,05
58	25.03.21	25.04.21	31	959.599,05	2.857,42	18.600,58	940.998,47
59	25.04.21	25.05.21	30	940.998,47	2.711,64	18.746,36	922.252,11
60	25.05.21	25.06.21	31	922.252,11	2.746,21	18.711,79	903.540,32
61	25.06.21	25.07.21	30	903.540,32	2.603,70	18.854,30	884.686,02
62	25.07.21	25.08.21	31	884.686,02	2.634,35	18.823,65	865.862,37
63	25.08.21	25.09.21	31	865.862,37	2.578,30	18.879,70	846.982,67
64	25.09.21	25.10.21	30	846.982,67	2.440,72	19.017,28	827.965,39
65	25.10.21	25.11.21	31	827.965,39	2.465,45	18.992,55	808.972,84
66	25.11.21	25.12.21	30	808.972,84	2.331,19	19.126,81	789.846,03
67	25.12.21	25.01.22	31	789.846,03	2.351,94	19.106,06	770.739,97
68	25.01.22	25.02.22	31	770.739,97	2.295,05	19.162,95	751.577,02
69	25.02.22	25.03.22	28	751.577,02	2.021,41	19.436,59	732.140,43
70	25.03.22	25.04.22	31	732.140,43	2.180,11	19.277,89	712.862,54
71	25.04.22	25.05.22	30	712.862,54	2.054,23	19.403,77	693.458,77
72	25.05.22	25.06.22	31	693.458,77	2.064,93	19.393,07	674.065,70
73	25.06.22	25.07.22	30	674.065,70	1.942,43	19.515,57	654.550,13
74	25.07.22	25.08.22	31	654.550,13	1.949,07	19.508,93	635.041,20
75	25.08.22	25.09.22	31	635.041,20	1.890,98	19.567,02	615.474,18
76	25.09.22	25.10.22	30	615.474,18	1.773,59	19.684,41	595.789,77
77	25.10.22	25.11.22	31	595.789,77	1.774,10	19.683,90	576.105,87
78	25.11.22	25.12.22	30	576.105,87	1.660,15	19.797,85	556.308,02
79	25.12.22	25.01.23	31	556.308,02	1.656,53	19.801,47	536.506,55
80	25.01.23	25.02.23	31	536.506,55	1.597,57	19.860,43	516.646,12
81	25.02.23	25.03.23	28	516.646,12	1.389,55	20.068,45	496.577,67
82	25.03.23	25.04.23	31	496.577,67	1.478,67	19.979,33	476.598,34
83	25.04.23	25.05.23	30	476.598,34	1.373,40	20.084,60	456.513,74
84	25.05.23	25.06.23	31	456.513,74	1.359,37	20.098,63	436.415,11
85	25.06.23	25.07.23	30	436.415,11	1.257,60	20.200,40	416.214,71
86	25.07.23	25.08.23	31	416.214,71	1.239,37	20.218,63	395.996,08
87	25.08.23	25.09.23	31	395.996,08	1.179,17	20.278,83	375.717,25
88	25.09.23	25.10.23	30	375.717,25	1.082,69	20.375,31	355.341,94
89	25.10.23	25.11.23	31	355.341,94	1.058,11	20.399,89	334.942,05
90	25.11.23	25.12.23	30	334.942,05	965,19	20.492,81	314.449,24
91	25.12.23	25.01.24	31	314.449,24	936,34	20.521,66	293.927,58
92	25.01.24	25.02.24	31	293.927,58	875,23	20.582,77	273.344,81
93	25.02.24	25.03.24	29	273.344,81	761,43	20.696,57	252.648,24
94	25.03.24	25.04.24	31	252.648,24	752,32	20.705,68	231.942,56
95	25.04.24	25.05.24	30	231.942,56	668,38	20.789,62	211.152,94
96	25.05.24	25.06.24	31	211.152,94	628,75	20.829,25	190.323,69
97	25.06.24	25.07.24	30	190.323,69	548,45	20.909,55	169.414,14
98	25.07.24	25.08.24	31	169.414,14	504,47	20.953,53	148.460,61

99	25.08.24	25.09.24	31	148.460,61	442,07	21.015,93	127.444,68
100	25.09.24	25.10.24	30	127.444,68	367,25	21.090,75	106.353,93
101	25.10.24	25.11.24	31	106.353,93	316,69	21.141,31	85.212,62
102	25.11.24	25.12.24	30	85.212,62	245,55	21.212,45	64.000,17
103	25.12.24	25.01.25	31	64.000,17	190,57	21.267,43	42.732,74
104	25.01.25	25.02.25	31	42.732,74	127,25	21.330,75	21.401,99
105	25.02.25	01.03.25	4	21.401,99	8,22	21.401,99	0,00
					314.242,21	1.938.800,00	
Skupaj obresti in razdolžnina						2.253.042,21	


 Nova Kreditna banka
 Maribor d.d.

ANEKS ŠT. 2
k Najemni pogodbi z dne 3.3.2009

ki sta ga sklenili in dogovorili družba

HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, ki jo zastopa direktorica Ksenija Nadelsberger, matična številka: 2060051000, davčna številka: SI20961995 (v nadaljevanju najemodajalec)

In

OSNOVNA ŠOLA PARTIZANSKA BOLNIŠNICA JESEN TINJE, Veliko Tinje 29, Zgornja Ložnica, ki jo zastopa ravnatelj Ivan Kovačič, matična številka: 5012554000, davčna številka: SI29406285 (v nadaljevanju najemnik)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da sta dne 3.3.2009 sklenili pogodbo o najemu objekta, ki služi za izvajanje programov vrtca in programov osnovnošolskega izobraževanja, ki se nahajajo na parc. št. 142, 143, 144 , k.o. Tinjska gora,
- da sta dne 17.8.2016 sklenili Aneks št.1 k najemni pogodbi
- da je najemodajalec, glede na dejstvo, da je znesek najemnine vezan na znesek kreditnega obroka po Kreditni pogodbi 28341/25, dosegel v pogajanjih z NKBM d.d. kot kreditodajalcem naslednje ugodnosti za najemnika:
 - upoštevanje negativnega euriborja
 - ukinitvev 2% penalov v obliki povišanja obrestne mere v primeru zamude s plačilom
 - določitev enotne fiksne višine 6-mesečnega euriborja, ki se določi vsako leto 1.1. in velja celo leto, ne glede na dejanske spremembe le-tega, kar se vse odraža v pozitivnih finančnih učinkih za najemnika
 - da je najemodajalec z NKBM d.d. ugodno uredil tudi razmerja glede preteklih zamud s plačili najemnin in zaradi tega zoper najemnika ni uveljavljal povračila škode
- da je za končno ureditev razmerij z NKBM , ki vplivajo na najemnino, potrebno uskladiti datum plačila najemnine z datumom zapadlosti anuitete banke.

2. člen

V tretji točki Najemne pogodbe se spremeni zapis glede roka zapadlosti najemnine in sicer:
Dogovorjeno mesečno najemnino mora najemnik plačati najkasneje do 24. v mesecu za tekoči mesec.

3. člen

Vsa ostala določila najemne pogodbe in Aneksa št.1 ostanejo nespremenjena v celoti v veljavi.
Ta dodatek je napisan v štirih enakih izvodih od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda,
v veljavo stopi po podpisu obeh pogodbenih partnerjev, učinkovati pa prične s 1.7.2017.

Datum: 27.6.17

Najemnik
Osnovna šola Partizanska
Bolnišnica Jesen Tinja

Ivan Kovačič, ravnatelj



Datum: 9.6.2017

Najemodajalec
HIŠE PRIHODNOSTI inženiring
in gradnja d.o.o.

Ksenija Nadelsberger, direktor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Nadelsberger'.



SP. POLSKAVA

Občina Slovenska Bistrica
Kolodvorska 10

2310 SLOVENSKA BISTRICA

ki jo zastopa županja Irena Majcen

Matična številka 5884250
Identifikacijska številka za DDV SI49960563
(v nadaljevanju kot prvo pogodbeno stranka)

in

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.
Limbuška cesta 2, Limbuš

ki ga zastopa direktor družbe Bogdan Božac in Gorazd Šmid
Matična številka 5294908
Identifikacijska številka za DDV SI78307732
(v nadaljevanju kot drugo pogodbeno stranka)

sta se dogovorila in sklenila naslednjo

POGODBO

O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

1.

Pogodbene stranke ugotavljajo naslednje

- da je nepremičnina parc. št. 101/9 vložna številka 469, k.o. Spodnja Polskava, v lasti občine Slovenska Bistrica,
- da je zgoraj navedena parceli v izmeri 1578 m² na podlagi lokacijske informacije št. 3501-217/2006-2, z dne 18.12.2006 opredeljeni kot stavbno zemljišče;
- da je Občinski svet občine Slovenska Bistrica na 4. redni seji, z dne 2. aprila 2007, sprejel sklep, da se na zemljiščih iz prve oz. druge alineje ustanovi stavbna pravica za gradnjo objekta za izvajanje programov vrtca in programov osnovnošolskega izobraževanja za dobo 16 let;
- da je bil za dodelitev stavbne pravice objavljen javni razpis v Uradnem listu RS, št. 122, z dne 28.12.2007;
- da je občina Slovenska Bistrica izvedla postopek javnega zbiranja ponudb in izbrala kot najugodnejšega ponudnika družbo Marles Hiše Maribor d.o.o.;
- da se stavbna pravica ustanavlja na podlagi določil, Stvarnopravnega zakonika (SPZ, Ur. l. RS št. 87/02), Zakona o javnih financah (ZJF, Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 127/06 in 14/07) in Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03).

2.

Predmet te pogodbe je ustanovitev stavbne pravice za gradnjo in ureditev okolja na parc. št. 101/9 k.o. Sp. Polskava v izmeri 1578 m², za dobo 16 let in ureditev medsebojnih razmerij med pogodbenima strankama.

3.

Občina Slovenska Bistrica ustanovi stavbno pravico, Marles Hiše Maribor d.o.o. pa sprejme zase in svoje pravne naslednike stavbno pravico za gradnjo objekta za izvajanje programov vrtca in osnovnošolskega izobraževanja na parc. št.101/9, k.o. Spodnja Polskava, za dobo 16 let od dneva sklenitve te pogodbe. Prvo pogodbeni stranka bo izdala ustrezno z.k. dovolilo, ko ji bo prvo pogodbeni stranka v celoti plačala nadomestilo iz 2. odstavka 4. točke te pogodbe.

Stavbna pravica se ustanovi izključno za gradnjo objekta namenjenega za izvajanje programov vrtca in programov splošnega osnovnošolskega izobraževanja. Za čas trajanja stavbne pravice je drugo – pogodbeni stranka lastnica objekta.

Prvo pogodbeni stranka ima predkupno pravico na stavbni pravici.

Predkupno pravico na stavbni pravici prvo pogodbeni stranka ne bo uveljavljala le v primeru, da bo drugo pogodbeni stranka prenesla stavbno pravico na družbo Hiše prihodnosti inženiring in gradnja d.o.o..

Drugo pogodbeni stranka potrebuje za vsak nadaljnji prenos stavbne pravice po tej pogodbi predhodno soglasje prve pogodbene stranke, pri čemer prvo pogodbeni stranka s podpisom te pogodbe dovoljuje, da se stavbna pravica po tej pogodbi prenese na družbo Hiše prihodnosti inženiring in gradnja d.o.o..

4.

Po poteku 16 let stavbna pravica preneha obstajati, zato postane objekt last Občine Slovenska Bistrica. Imetnik stavbne pravice je dolžan ob prenehanju ali ob predčasnem odkupu poskrbeti, da bosta objekt in okolica v roku 30 dni prosta vseh bremen.

Ocenjena vrednost nadomestila za uporabo stavbne pravice za celotno obdobje podelitve stavbne pravice, izplačane v enkratnem znesku na dan cenitve, znaša 27.364,53 (EUR), kar predstavlja tudi nadomestilo za uporabo stavbne pravice za celotno 16 – letno obdobje.

Celotno nadomestilo za uporabo stavbne pravice za vso 16-letno obdobje se plača na začetku 16 – letnega obdobja v roku 15 dni od izstavitve fakture na TRR občine Slovenska Bistrica št. 01313-0100009691 odprtem pri Banki Slovenije in sicer v višini 27.364,53 (EUR).

Po izteku obdobja trajanja stavbne pravice morata biti objekt in okolica prosta bremen in se morata izročiti občini Slovenska Bistrica. Če je imetnik stavbne pravice po prenehanju obstoja stavbne pravice po svoji krivdi v zamudi z bremen prosto izročitvijo objekta in okolice v posest občini Slovenska Bistrica, je dolžan plačati pogodbeno kazen zaradi zamude, in sicer v višini dveh promil (2‰) za vsak dan zamude od celotne vrednosti nadomestila, določenega v drugem odstavku te točke, pri čemer skupni znesek pogodbene kazni ne more presežati celotne vrednosti nadomestila.

5.

Vrednost objekta, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka, znaša po predračunu 1.995.000,00 EUR (milijondevetstopetindevetdeset tisoč evrov).

6.

Komunalni prispevek se glede na to, da gre za nadomestno gradnjo ne obračuna in bo Občina investitorju izdala potrdilo o oprostitvi komunalnega prispevka.

7.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da bo objekt zgradila najkasneje v desetih mesecih po pravnomočnem gradbenem dovoljenju in pridobitvi stavbne pravice, pri čemer se zaveže pridobiti gradbeno dovoljenje v roku 4 mesecev od dneva podpisa te pogodbe. 4-mesečni rok za pridobitev gradbenega dovoljenja se lahko podaljša le iz razlogov, ki niso na strani drugo pogodbene stranke.

Če drugo pogodbeno stranka po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku (zamuda) ter prvo pogodbeno stranka ne uveljavi odstopnega upravičenja, je drugo pogodbeno stranka dolžna prvo pogodbeni stranki plačati pogodbeno kazen zaradi zamude v izpolnitvi obveznosti, in sicer v višini dveh promilov (2‰) za vsak dan zamude od celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice, iz 2. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbene kazni ne more presežati celotne vrednosti tega nadomestila.

Rok za izgradnjo objekta in ureditev okolice po tej pogodbi se podaljša v primerih:

- 1) Če prva pogodbeno stranka ne izpolni vseh obveznosti iz te pogodbe,
- 2) Višje sile (potres, požar, prometne in druge nesreče),
- 3) Naravni dogodkov (vremenske nepravilnosti - daljše deževje, hud mraz, sneg in drugi vremenski pogoji, ki so neobičajni za letni čas in kraj), če te okoliščine vplivajo na izvajanje del po tej pogodbi,
- 4) Ukrepi določeni z akti oblastnih organov, razen če so posledica krivde druge pogodbene stranke.
- 5) Ukrepi drugih organov oz. organizacij, ki imajo moč ustaviti nadaljevanje oz. normalno napredovanje gradbenih del, razen če so posledica krivde druge pogodbene stranke
- 6) Posegov oz. dejanj tretjih oseb, razen če so posledica krivde druge pogodbene stranke.

Prvo pogodbeno stranka, ki želi uveljaviti pravico do plačila pogodbene kazni za primer zamude, mora o uveljavljanju pogodbene kazni pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko v roku 8 dni po preteku roka za izpolnitev, sicer izgubi to pravico.

8.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da bo objekt zgradila v skladu s standardi in normativi, ki veljajo za gradnjo, ki se bo izvajala, kot bo to izhajalo iz projektov, ki jih bo pripravila.

3/5

9.

Stavbna pravica lahko predčasno preneha, če se pogodbeni stranki sporazumeta o predčasnem prenehanju, za kar bosta stranki sklenili posebno pogodbo.

Prav tako sme prvo pogodbeno stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbeno stranke le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 1.995.000,00 (EUR), povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na 6-mesečni EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbeno stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru prvo pogodbeno stranka dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da ob sklenitvi posebne pogodbe o predčasnem prenehanju stavbne pravice prvo pogodbeni stranki izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice.

V primeru, da je drugo pogodbeno stranka stavbno pravico obremenila s hipoteko oz. drugimi stvarnimi bremenimi in v času prenosa nepremičnine na prvo pogodbeno stranko (ob izpolnitvi vseh za prenos določenih pogojev) nepremičnina ni prosta hipoteke oz. stvarnih bremen (razen v korist najemnika s katerim je soglašala prvo pogodbeno stranka), se za vrednost hipoteke zmanjša vrednost nadomestila za povečano vrednost nepremičnine, kot je opredeljeno v 2. odstavku te točke.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da nepremičnine ne bo obremenila s hipoteko dokler ne bo pridobljeno uporabno dovoljenje. Prav tako pa se drugo pogodbeno stranka obveže, da z ustanovljeno hipoteko ne bo zavarovala višjega zneska dolga od 1.995.000,00 EUR, povečanega za stroške financiranja.

10.

Če drugo pogodbeno stranka po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku, prvo pogodbeno stranka drugo pogodbeni stranki postavi primeren rok za spoštovanje pogodbenega roka, ki na sme biti krajši od 90 dni, po preteku tega roka pa lahko odstopi od te pogodbe, (predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitev imetnika stavbne pravice). Pogodba je razvezana, ko drugo pogodbeno stranka prejme pisno odstopno izjavo (s povratnico) prvo pogodbeno stranke. V tem primeru je drugo pogodbeno stranka dolžna prvo pogodbeni stranki plačati pogodbeno kazen zaradi neizpolnitve obveznosti iz te pogodbe, in sicer v višini 5 % od celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice.

V primeru, da pride do predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitve pogodbe s strani drugo pogodbeno stranke (takšna kršitev je samo nezgraditev objekta), je vsaka stranka dolžna drugi vrniti to, kar je prejela na podlagi razvezane pogodbe, če ni s to pogodbo določeno drugače. Prav tako je prvo pogodbeno stranka dolžna drugo pogodbeni stranki plačati primerno nadomestilo zaradi povečane vrednosti nepremičnine. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša primerno nadomestilo 95 % ocenjene vrednosti gradbenih in drugih del ter materiala, ki jih je drugo pogodbeno stranka vložila v izgradnjo objekta. Vrednost del se oceni po času ob prenehanju stavbne pravice oz. odstopu od pogodbe.

Prvo pogodbeni stranka ni dolžna drugo pogodbeni stranki povrniti stroškov tehnične dokumentacije, stroškov za upravno dokumentacijo, priključnin, taks in drugih dajatev v zvezi s postopkom pridobitve dokumentacije. Ta del stroškov je vključen v primerno nadomestilo iz drugega odstavka te tč. pogodbe, ki ga prejme drugo pogodbeni stranka.

V primeru predčasne prenehanja stavbne pravice zaradi kršitev drugo pogodbeni stranke iz prvega odstavka te tč. pogodbe, mora drugo pogodbeni stranka zemljišče oz. objekt predati prvo pogodbeni stranki v 30 dneh od prejema pisne izjave prvo pogodbeni stranke o odstopu od pogodbe in plačilu 95% ocenjene vrednosti gradbenih del, ki jih plača prva pogodbeni stranka, ter izdati zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice, sicer plača za vsak dan zamude pogodbeno kazen v višini dveh promilov (2‰) celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice iz 2. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbeni kazni ne more presežati celotne vrednosti tega nadomestila.

11.

Drugo pogodbeni stranka se obveže kriti vso morebitno škodo oziroma zahtevke iz naslova poškodb na sosednjih objektih v času gradnje objekta, kar se tiče del, ki jih bo opravljala sama ali preko svojih podizvajalcev.

12.

Stroške overitve podpisov nosi prvo pogodbeni stranka.

Zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe lahko predlaga katerakoli od pogodbenih strank in nosi tudi stroške zemljiškoknjižnega vpisa.

13.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta spore iz te pogodbe reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče je pristojno sodišče v Mariboru.

14.

Ta pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Datum: 17.01.2008

Drugo pogodbeni stranka
Marles Hiše Maribor d.o.o.
Direktorja
Bogdan Božac

Gorazd Šmid



Prvo pogodbeni stranka
Občina Slovenska Bistrica
Županja
Irena Majcen



SP. POLSKAVA

Občina Slovenska Bistrica
Kolodvorska 10

2310 SLOVENSKA BISTRICA

ki jo zastopa županja Irena Majcen

Matična številka 5884250
Identifikacijska številka za DDV SI49960563
(v nadaljevanju kot prvo pogodbeno stranka)

in

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.
Limbuška cesta 2, Limbuš

ki ga zastopa direktor družbe Bogdan Božac in Gorazd Šmid
Matična številka 5294908
Identifikacijska številka za DDV SI78307732
(v nadaljevanju kot drugo pogodbeno stranka)

sta se dogovorila in sklenila naslednjo

POGODBO

O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

1.

Pogodbene stranke ugotavljajo naslednje

- da je nepremičnina parc. št. 101/9 vložna številka 469, k.o. Spodnja Polskava, v lasti občine Slovenska Bistrica,
- da je zgoraj navedena parceli v izmeri 1578 m² na podlagi lokacijske informacije št. 3501-217/2006-2, z dne 18.12.2006 opredeljeni kot stavbno zemljišče;
- da je Občinski svet občine Slovenska Bistrica na 4. redni seji, z dne 2. aprila 2007, sprejel sklep, da se na zemljiščih iz prve oz. druge alineje ustanovi stavbna pravica za gradnjo objekta za izvajanje programov vrtca in programov osnovnošolskega izobraževanja za dobo 16 let;
- da je bil za dodelitev stavbne pravice objavljen javni razpis v Uradnem listu RS, št. 122, z dne 28.12.2007;
- da je občina Slovenska Bistrica izvedla postopek javnega zbiranja ponudb in izbrala kot najugodnejšega ponudnika družbo Marles Hiše Maribor d.o.o.;
- da se stavbna pravica ustanavlja na podlagi določil, Stvarnopravnega zakonika (SPZ, Ur. l. RS št. 87/02), Zakona o javnih financah (ZJF, Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 127/06 in 14/07) in Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03).

2.

Predmet te pogodbe je ustanovitev stavbne pravice za gradnjo in ureditev okolja na parc. št. 101/9 k.o. Sp. Polskava v izmeri 1578 m², za dobo 16 let in ureditev medsebojnih razmerij med pogodbenima strankama.

3.

Občina Slovenska Bistrica ustanovi stavbno pravico, Marles Hiše Maribor d.o.o. pa sprejme zase in svoje pravne naslednike stavbno pravico za gradnjo objekta za izvajanje programov vrtca in osnovnošolskega izobraževanja na parc. št.101/9, k.o. Spodnja Polskava, za dobo 16 let od dneva sklenitve te pogodbe. Prvo pogodbeni stranka bo izdala ustrezno z.k. dovolilo, ko ji bo prvo pogodbeni stranka v celoti plačala nadomestilo iz 2. odstavka 4. točke te pogodbe.

Stavbna pravica se ustanovi izključno za gradnjo objekta namenjenega za izvajanje programov vrtca in programov splošnega osnovnošolskega izobraževanja. Za čas trajanja stavbne pravice je drugo – pogodbeni stranka lastnica objekta.

Prvo pogodbeni stranka ima predkupno pravico na stavbni pravici.

Predkupno pravico na stavbni pravici prvo pogodbeni stranka ne bo uveljavljala le v primeru, da bo drugo pogodbeni stranka prenesla stavbno pravico na družbo Hiše prihodnosti inženiring in gradnja d.o.o..

Drugo pogodbeni stranka potrebuje za vsak nadaljnji prenos stavbne pravice po tej pogodbi predhodno soglasje prve pogodbene stranke, pri čemer prvo pogodbeni stranka s podpisom te pogodbe dovoljuje, da se stavbna pravica po tej pogodbi prenese na družbo Hiše prihodnosti inženiring in gradnja d.o.o..

4.

Po poteku 16 let stavbna pravica preneha obstajati, zato postane objekt last Občine Slovenska Bistrica. Imetnik stavbne pravice je dolžan ob prenehanju ali ob predčasnem odkupu poskrbeti, da bosta objekt in okolica v roku 30 dni prosta vseh bremen.

Ocenjena vrednost nadomestila za uporabo stavbne pravice za celotno obdobje podelitve stavbne pravice, izplačane v enkratnem znesku na dan cenitve, znaša 27.364,53 (EUR), kar predstavlja tudi nadomestilo za uporabo stavbne pravice za celotno 16 – letno obdobje.

Celotno nadomestilo za uporabo stavbne pravice za vso 16-letno obdobje se plača na začetku 16 – letnega obdobja v roku 15 dni od izstavitve fakture na TRR občine Slovenska Bistrica št. 01313-0100009691 odprtem pri Banki Slovenije in sicer v višini 27.364,53 (EUR).

Po izteku obdobja trajanja stavbne pravice morata biti objekt in okolica prosta bremen in se morata izročiti občini Slovenska Bistrica. Če je imetnik stavbne pravice po prenehanju obstoja stavbne pravice po svoji krivdi v zamudi z bremen prosto izročitvijo objekta in okolice v posest občini Slovenska Bistrica, je dolžan plačati pogodbeno kazen zaradi zamude, in sicer v višini dveh promil (2‰) za vsak dan zamude od celotne vrednosti nadomestila, določenega v drugem odstavku te točke, pri čemer skupni znesek pogodbene kazni ne more presežati celotne vrednosti nadomestila.

5.

Vrednost objekta, ki ga bo zgradila drugo pogodbeno stranka, znaša po predračunu 1.995.000,00 EUR (milijondevetstopetindevetdeset tisoč evrov).

6.

Komunalni prispevek se glede na to, da gre za nadomestno gradnjo ne obračuna in bo Občina investitorju izdala potrdilo o oprostitvi komunalnega prispevka.

7.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da bo objekt zgradila najkasneje v desetih mesecih po pravnomočnem gradbenem dovoljenju in pridobitvi stavbne pravice, pri čemer se zaveže pridobiti gradbeno dovoljenje v roku 4 mesecev od dneva podpisa te pogodbe. 4-mesečni rok za pridobitev gradbenega dovoljenja se lahko podaljša le iz razlogov, ki niso na strani drugo pogodbene stranke.

Če drugo pogodbeno stranka po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku (zamuda) ter prvo pogodbeno stranka ne uveljavi odstopnega upravičenja, je drugo pogodbeno stranka dolžna prvo pogodbeni stranki plačati pogodbeno kazen zaradi zamude v izpolnitvi obveznosti, in sicer v višini dveh promilov (2‰) za vsak dan zamude od celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice, iz 2. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbene kazni ne more presežati celotne vrednosti tega nadomestila.

Rok za izgradnjo objekta in ureditev okolice po tej pogodbi se podaljša v primerih:

- 1) Če prva pogodbeno stranka ne izpolni vseh obveznosti iz te pogodbe,
- 2) Višje sile (potres, požar, prometne in druge nesreče),
- 3) Naravni dogodkov (vremenske nepravilnosti - daljše deževje, hud mraz, sneg in drugi vremenski pogoji, ki so neobičajni za letni čas in kraj), če te okoliščine vplivajo na izvajanje del po tej pogodbi,
- 4) Ukrepi določeni z akti oblastnih organov, razen če so posledica krivde druge pogodbene stranke.
- 5) Ukrepi drugih organov oz. organizacij, ki imajo moč ustaviti nadaljevanje oz. normalno napredovanje gradbenih del, razen če so posledica krivde druge pogodbene stranke
- 6) Posegov oz. dejanj tretjih oseb, razen če so posledica krivde druge pogodbene stranke.

Prvo pogodbeno stranka, ki želi uveljaviti pravico do plačila pogodbene kazni za primer zamude, mora o uveljavljanju pogodbene kazni pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko v roku 8 dni po preteku roka za izpolnitev, sicer izgubi to pravico.

8.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da bo objekt zgradila v skladu s standardi in normativi, ki veljajo za gradnjo, ki se bo izvajala, kot bo to izhajalo iz projektov, ki jih bo pripravila.

3/5

9.

Stavbna pravica lahko predčasno preneha, če se pogodbeni stranki sporazumeta o predčasnem prenehanju, za kar bosta stranki sklenili posebno pogodbo.

Prav tako sme prvo pogodbeno stranka kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugo pogodbeno stranke le-tej plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine in sicer v višini 1.995.000,00 (EUR), povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na 6-mesečni EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbeno stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru prvo pogodbeno stranka dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali drugo pogodbeni stranki ali katerikoli z njo povezani osebi.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da ob sklenitvi posebne pogodbe o predčasnem prenehanju stavbne pravice prvo pogodbeni stranki izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice.

V primeru, da je drugo pogodbeno stranka stavbno pravico obremenila s hipoteko oz. drugimi stvarnimi bremenimi in v času prenosa nepremičnine na prvo pogodbeno stranko (ob izpolnitvi vseh za prenos določenih pogojev) nepremičnina ni prosta hipoteke oz. stvarnih bremen (razen v korist najemnika s katerim je soglašala prvo pogodbeno stranka), se za vrednost hipoteke zmanjša vrednost nadomestila za povečano vrednost nepremičnine, kot je opredeljeno v 2. odstavku te točke.

Drugo pogodbeno stranka se obveže, da nepremičnine ne bo obremenila s hipoteko dokler ne bo pridobljeno uporabno dovoljenje. Prav tako pa se drugo pogodbeno stranka obveže, da z ustanovljeno hipoteko ne bo zavarovala višjega zneska dolga od 1.995.000,00 EUR, povečanega za stroške financiranja.

10.

Če drugo pogodbeno stranka po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku, prvo pogodbeno stranka drugo pogodbeni stranki postavi primeren rok za spoštovanje pogodbenega roka, ki na sme biti krajši od 90 dni, po preteku tega roka pa lahko odstopi od te pogodbe, (predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitev imetnika stavbne pravice). Pogodba je razvezana, ko drugo pogodbeno stranka prejme pisno odstopno izjavo (s povratnico) prvo pogodbeno stranke. V tem primeru je drugo pogodbeno stranka dolžna prvo pogodbeni stranki plačati pogodbeno kazen zaradi neizpolnitve obveznosti iz te pogodbe, in sicer v višini 5 % od celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice.

V primeru, da pride do predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitve pogodbe s strani drugo pogodbeno stranke (takšna kršitev je samo nezgraditev objekta), je vsaka stranka dolžna drugi vrniti to, kar je prejela na podlagi razvezane pogodbe, če ni s to pogodbo določeno drugače. Prav tako je prvo pogodbeno stranka dolžna drugo pogodbeni stranki plačati primerno nadomestilo zaradi povečane vrednosti nepremičnine. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša primerno nadomestilo 95 % ocenjene vrednosti gradbenih in drugih del ter materiala, ki jih je drugo pogodbeno stranka vložila v izgradnjo objekta. Vrednost del se oceni po času ob prenehanju stavbne pravice oz. odstopu od pogodbe.

Prvo pogodbeni stranka ni dolžna drugo pogodbeni stranki povrniti stroškov tehnične dokumentacije, stroškov za upravno dokumentacijo, priključnin, taks in drugih dajatev v zvezi s postopkom pridobitve dokumentacije. Ta del stroškov je vključen v primerno nadomestilo iz drugega odstavka te tč. pogodbe, ki ga prejme drugo pogodbeni stranka.

V primeru predčasne prenehanja stavbne pravice zaradi kršitev drugo pogodbeni stranke iz prvega odstavka te tč. pogodbe, mora drugo pogodbeni stranka zemljišče oz. objekt predati prvo pogodbeni stranki v 30 dneh od prejema pisne izjave prvo pogodbeni stranke o odstopu od pogodbe in plačilu 95% ocenjene vrednosti gradbenih del, ki jih plača prva pogodbeni stranka, ter izdati zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice, sicer plača za vsak dan zamude pogodbeno kazen v višini dveh promilov (2‰) celotne vrednosti nadomestila za uporabo stavbne pravice iz 2. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbeni kazni ne more presežati celotne vrednosti tega nadomestila.

11.

Drugo pogodbeni stranka se obveže kriti vso morebitno škodo oziroma zahtevke iz naslova poškodb na sosednjih objektih v času gradnje objekta, kar se tiče del, ki jih bo opravljala sama ali preko svojih podizvajalcev.

12.

Stroške overitve podpisov nosi prvo pogodbeni stranka.

Zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe lahko predlaga katerakoli od pogodbenih strank in nosi tudi stroške zemljiškoknjižnega vpisa.

13.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta spore iz te pogodbe reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče je pristojno sodišče v Mariboru.

14.

Ta pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Datum: 17.01.2008

Drugo pogodbeni stranka
Marles Hiše Maribor d.o.o.

Direktorja
Bogdan Božac

Gorazd Šmid



Prvo pogodbeni stranka
Občina Slovenska Bistrica

Županja
Irena Majcen



5

OSNOVNA ŠOLA ANTONA INGOLIČA SPODNJA POLSKAVA	
Prejeto:	
Priloge:	Signirni znak:
Število strani:	

NAJEMNA POGODBA

dogovorjena in sklenjena med:

Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o., Ljubljana, Šmartinska cesta 52
 1000 Ljubljana
 Matična številka: 2060051
 Identifikacijska številka za DDV: SI20961995
 ki jih zastopa direktor družbe Slavko Cimerman
 (v nadaljevanju kot najemodajalec).

in

OSNOVNA ŠOLA ANTONA INGOLIČA SP. POLSKAVA
 Spodnja Polskava 240
 2331 PRAGERSKO
 Matična številka: 5090032000
 Identifikacijska številka za DDV: SI67396488
 ki ga zastopa ravnateljica Danica Veber (v nadaljevanju kot najemnikom),

kot sledi:

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

da je družba **Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o.** sklenila pogodbo o pridobitvi stavbne pravice na zemljišču parceli št. 101/9 v k.o. Spodnja Polskava pripisana k ZKV 469, v izmeri 1578 m² po kateri se bo v zemljiško knjigo vpisala kot imetnik stavbne pravice, ko bo na navedenem zemljišču izgrajen objekt, ki bo lahko služil kot prizidek osnovni šoli, pri čemer bo del objekta (nadstropje in mansarda) namenjen za izvajanje programov osnovnošolskega splošnega izobraževanja z urejeno okolico in zanj pridobljeno uporabno dovoljenje.

2.

Najemodajalec daje v najem, najemnik pa vzame v najem prostore šole v nadstropju in mansardi objekta iz 1. točke te pogodbe, skupaj z opremo in funkcionalnim zemljiščem, ki se nahajajo na parceli št. 101/9 k.o. Spodnja Polskava v skupni izmeri 1578 m², pri čemer obsega neto tlorisna površina dela objekta, ki je namenjen izvajanju programov osnovnošolskega splošnega izobraževanja, 1.217 m², bruto tlorisna površina navedenega dela objekta pa znaša 1.334 m². Najemnik izjavlja, da bo najete prostore uporabljal izključno za opravljanje dejavnosti izvajanja programov osnovnošolskega splošnega izobraževanja, za katere je registriran.

3.

7 uol 30 379,87

Najemnik bo najemodajalcu plačal del najemnine v višini 25.404,64 EUR najkasneje v roku 3 dni po pridobitvi uporabnega dovoljenja, zaradi česar bodo zneski preostalih 180-ih mesečnih najemnin skozi celotno 15-letno najemno obdobje nižji glede na tiste, ki bi jih najemnik plačeval, če ne bi že ob pridobitvi uporabnega dovoljenja plačal del najemnine v zgoraj dogovorjeni višini 25.404,64 EUR.

Nadalje je najemnik ob upoštevanju plačila iz predhodnega odstavka dolžan najemodajalcu za najem prostorov plačevati še mesečne najemnine, ki znašajo na dan sklenitve te pogodbe 13.485,20 EUR (z besedo: trinajsttisočštiristopetinosemdeset 20/100 evrov), in sicer za obdobje 180 mesecev.

Najemnina temelji na 6- mesečnem EURIBOR-ju in se spremeni – preračuna prvič ob predaji dela objekta v najem in naprej enkrat letno ob koncu koledarskega leta in sicer tako, da znaša višina najemnine toliko, kolikor znaša anuiteta iz anuitetnega načrta za vračilo kredita najemodajalca banki pri kateri je najel kredit za pridobitev stavbne pravice na zemljišču parceli št. 101/9 v izmeri 1578 m² po kateri se bo v zemljiško knjigo vpisal kot imetnik stavbne pravice, ko bo na navedenem zemljišču izgrajen objekt. Na dan sklenitve te pogodbe znaša znesek anuitete 13.485,20 EUR in se ponovno izračuna na dan pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt. Sprememba anuitete velja za vse neplačane obroke najemnine.

Najemnik soglaša, da bo najemodajalec ne glede na s strani najemnika opredeljen namen njegovih plačil, najprej pokrival najstarejše zapadle obveznosti.

Na morebitne predčasno plačane obroke najemnine ali druga nakazila se ne priznavajo nikakršne obresti ali popusti oz. druge vrste znižanja plačil.

Dogovorjeno najemnino mora najemnik plačati, do 15. v mesecu za tekoči mesec.

V primeru, da najemnik zamudi s plačilom najemnine, je dolžan skupaj z zapadlim zneskom poravnati še zakonite zamudne obresti za celotno obdobje zamude.

Kot zavarovanje svojih obveznosti, če najemnik ne bi poravnal svojih obveznosti v skladu s to pogodbo, bo najemnik ob podpisu te pogodbe oz. najkasneje pred prevzemom v najem izročil najemodajalcu tri bianko menice skupaj z meničnimi izjavami in pooblastilom za plačilo menice, navedene menice pa morajo obvezno vsebovati tudi izjave oz. klavzule »brez protesta«, »brez stroškov« in »brez obvestila«. Najemnik se v primeru uničenja oz. vnovčevanja menic takšne menice zavezuje zamenjati z novimi. Pred vnovčitvijo menic mora najemodajalec dati najemniku 15- dnevni rok za plačilo zapadlih obrokov najemnine.

4.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je občina Slovenska Bistrica kot najemnikov ustanovitelj z najemnikom sklenila pogodbo, po kateri mu zagotavlja vsa sredstva za plačevanje najemnine in tudi sredstva za plačevanje vseh vrst stroškov oz. dajatev po tej pogodbi. Pogodbeni stranki se zato dogovorita, da je omenjena pogodba med občino Slovenska Bistrica in najemnikom po tej pogodbi priloga pričujoče najemne pogodbe, hkrati pa najemnik najemodajalcu s podpisom te pogodbe cedira oz. odstopa vse svoje terjatve, ki jih ima iz zgoraj navedene pogodbe z občino Slovenska Bistrica. Najemodajalec se sme poplačati iz odstopljenih terjatev do občine Slovenska Bistrica če mu najemnik ne bo pravočasno in v polni višini zagotavljal oz. izvrševal plačil po tej najemni pogodbi. Prav tako pa najemnik s podpisom te pogodbe izrecno dovoljuje nadaljnje cediranje oz. prenos terjatev.

5.

Poleg stroškov najemnine je najemnik dolžan redno in sproti plačevati vse tekoče stroške v zvezi s predmetnim najemom (električna energija, voda, telefonski stroški, plin, odvoz smeti, dimnikarske storitve, vse vrste stroškov za obratovanje in vzdrževanje vseh vrst instalacij in stranskih naprav, stroške razsvetljave, stroške obratovanja in vzdrževanja vseh vrst tehničnih naprav, stroške vzdrževanja objekta in okolice, stroške varovanja in upravljanja objekta, ter

odprave napak na vseh delih in napravah objekta, če zanje ne obstaja več jamčevalni oz. garancijski rok ipd.)

Prav tako je najemnik kot uporabnik dolžan plačevati stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. vsakokratno drugo ali podobno dajatev oz. davščino, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet najema po tej pogodbi, hkrati pa je zaradi dejavnosti, ki jo opravlja dolžan skleniti zavarovanja, ki so povezana z dejavnostjo, ki jo opravlja in za škodo povzročeno tretjim osebam.

Najemodajalec pa je dolžan skleniti ustrezna zavarovanja za objekt (požarno zavarovanje in zavarovanje za primer vloma).

Najemnik je dolžan plačati najemodajalcu poleg najemnine tudi vse druge stroške, ki so povezani s predmetom najema in njegovo uporabo ter z izvajanjem te pogodbe, in sicer v roku 30 dni po prejemu obrazloženega računa od najemodajalca, razen tistih, ki izvirajo iz najemodajalčevih opustitev, ki so v nasprotju z določili te pogodbe. Obveznost plačila s strani najemnika velja tudi za na novo uvedene ali spremenjene davke, takse, davke ali prispevke po sklenitvi te pogodbe, kakor tudi za morebitne dodatne stroške, ki bi jih moral plačati najemodajalec pristojnim organom. Enako velja za vse sodne, odvetniške, notarske, izvršilne in druge stroške, ki nastanejo najemodajalcu v zvezi z izvajanjem te pogodbe, tudi če so posledica dejanj tretjih oseb.

Najemnik bo skrbel za redno tekoče vzdrževanje prostorov in je dolžan sam plačevati vse tekoče obratovalne stroške, ki so povezani z obratovanjem oziroma uporabo predmeta najema.

Najemnik je dolžan nemudoma obvestiti najemodajalca o vsaki bistveni škodi, ki nastane na predmetu najema, ne glede na to, ali jo povzroči sam ali tretja oseba, vključno z osebami, ki so pod njegovim nadzorom.

Če je predmet najema uničen iz kateregakoli vzroka ali tako poškodovan, da ga ni več mogoče uporabljati brez obnove bistvenih delov ali naprav, se najemodajalec in najemnik lahko dogovorita za njegovo obnovo ali vnovično zgraditev, če je najemnik pripravljen kriti stroške obnove, ki presegajo izplačano zavarovalnino, in če zavaruje kritje teh stroškov na način, s katerim soglašata najemodajalec.

6.

V najem vzete prostore je najemnik dolžan prevzeti v posest takoj po pridobitvi uporabnega dovoljenja zanj in je od takrat dalje dolžan najemodajalcu plačevati dogovorjene najemnine.

Najemnik pridobi s podpisom prevzemnega zapisnika pravico do uporabe predmeta najema. Najemnik je dolžan prevzeti predmet najema tudi, če so ugotovljene pomanjkljivosti predmeta najema, ki pa ne preprečujejo ali ne ovirajo njegove normalne uporabe (nebistvene pomanjkljivosti), vendar le ob pogoju izdaje uporabnega dovoljenja. Za odpravo napak, ki jih stranki ugotovita v primopredajnem zapisniku je najemodajalec dolžan poskrbeti v roku, ki ga najemnik in najemodajalec sporazumno dogovorita z zapisnikom.

Najemnik je dolžan v najem vzeto nepremičnino, uporabljati kot dober gospodar, pri čemer se zavezuje uporabljati nepremičnino v skladu z navodili najemodajalca, graditelja in tehničnimi predpisi in standardi ter ga vzdrževati tako, da predmet najema ne bo izgubljal vrednosti zaradi negospodarne in neskrbne uporabe.

Vsakršna morebitna vlaganja najemnika v poslovne prostore, ki bi pomenila trajno vlaganje ali povečanje vrednosti poslovnih prostorov, sme najemnik opraviti le ob pisnem soglasju najemodajalca. Vsa takšna bo najemnik izvedel s svojimi strokovnjaki seveda po pravilih stroke, da ne bo prišlo do materialne škode ali nesreče pri delu. V primeru, da pride do škode na najetih prostorih zaradi nestrokovnega posega najemnika, se le-ta zavezuje poravnati najemodajalcu celotno škodo. Morebitna vlaganja se ne upoštevajo pri pogodbeno dogovorjeni višini najemnine, prav tako pa zaradi morebitnih vlaganj najemnik ali katerakoli tretja oseba nista upravičena do kakršnegakoli nadomestila oz. povračila vloženi stroškov.

7.

Najemnik in najemodajalec ugotavljata, da ima občina Slovenska Bistrica v času najemnega razmerja predkupno pravico do nakupa najete nepremičnine, zato je najemodajalec dolžan najemnika obvestiti o nameravani prodaji le-te.

8.

Ta najemna pogodba stopi v veljavo po dokončanju vseh del na objektu in ureditvi okolice, ki je predmet te pogodbe in pridobitvi uporabnega dovoljenja in je sklenjena za obdobje 15-ih let od dne pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt, ki je predmet najema.

Višina najemnine se prilagodi glede na stanje šestmesečnega euriborja na dan uveljavitve te pogodbe.

Najemodajalec ne more pogodbe odpovedati, pred potekom roka, če najemnik redno plačuje najemnino, prav tako pa tudi najemnik pred potekom petnajstletnega obdobja ne more odpovedati najemnega razmerja oz. od njega odstopiti, možna pa je njegova sporazumna razveza.

Če pride do prodaje stavbne pravice pred potekom roka iz te pogodbe se dogovorjene obveznosti po tej pogodbi prenesejo na novega imetnika stavbne pravice.

Najemodajalec lahko odpove najem oziroma to pogodbo najemniku z odpovednim rokom tri mesece, če najemnik grobo krši določila te najemne pogodbe, zlasti, če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine za tri zaporedne mesečne najemnine oz. če najemnik najemodajalcu v določenem trenutku dolguje znesek več kot treh mesečnih najemnin.

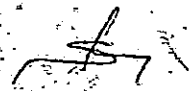
9.

Najemnik nosi vse stroške v zvezi z uporabo objekta, stroške rednega vzdrževanja ter davke in druge dajatve, ki so vezani na uporabo objekta, kot je to zapisano v tej pogodbi.

Najemnik pa ne nosi stroškov v zvezi z odpravo napak na objektu v njegovi garancijski dobi oz. obdobju jamčevanja. Za odpravo teh napak je dolžan poskrbeti najemodajalec.

10.

Zastopnika pogodbenih strank po tej pogodbi sta
s strani najemnika ravnateljica vrtca Danica Veber
s strani najemodajalca direktor družbe Slavko Cimerman



11.

Vse spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali po medsebojnem dogovoru, če pa to ne bo mogoče je za reševanje spora pristojno sodišče v Mariboru.

12.

Pogodba je sestavljena in podpisana v šestih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme tri izvode.

Številka:

Datum:

Najemnik:

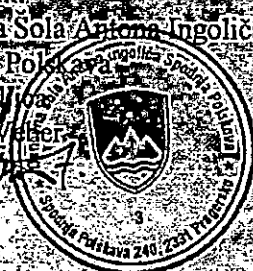
Osnovna Šola Antona Ingolica

Spodnja Poljska

Ravnateljica

Danica Vlačar

Za: 



Najemodajalec:

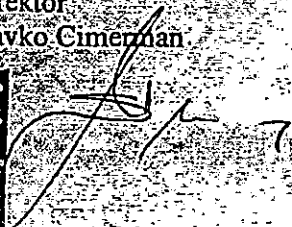
Hiše prihodnosti,

inženiring in gradnja d.o.o.

Direktor

Slavko Cimerman







DODATEK št. 1
K NAJEMNI POGODBI

Sy Polskava

dogovorjena in sklenjena med:

**Hise prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o., Ljubljana, Smartinska cesta 52
1000 Ljubljana**

Matična številka: 2060051

Identifikacijska številka za DDV: SI20961995

ki jih zastopa direktor družbe Slavko Cimcman
(v nadaljevanju kot najemodajalec)

in

OSNOVNA SOLA ANTONA INGOLIČA SP. POLSKAVA

Spodnja Polskava 240

2331 PRAGERSKO

Matična številka: 5090032000

Identifikacijska številka za DDV: SI67396488

ki ga zastopa ravnateljica Danica Veber (v nadaljevanju kot najemnikom)

kot sledi:

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

da sta dne 21.01.2008 sklenili najemno pogodbo.

2.

S tem dodatkom pogodbeni stranki spreminjata zadnji stavek četrtega odstavka 3. člena, tako da tretji člen po novem glasi:

Najemnik bo najemodajalcu plačal del najemnine v višini 25.404,64 EUR najkasneje v roku 3 dni po pridobitvi uporabnega dovoljenja, zaradi česar bodo zneski preostalih 180-ih mesečnih najemnin skozi celotno 15-letno najemno obdobje nižji glede na tiste, ki bi jih najemnik plačeval, če ne bi že ob pridobitvi uporabnega dovoljenja plačal del najemnine v zgoraj dogovorjeni višini 25.404,64 EUR.

Nadalje je najemnik ob upoštevanju plačila iz predhodnega odstavka dolžan najemodajalcu za najem prostorov plačevati še mesečne najemnine, ki znašajo na dan sklenitve te pogodbe 13.485,20 EUR (z besedo: trinajsttisočstiristočetdeset 20/100 evrov), in sicer za obdobje 180 mesecev.

Najemnina temelji na 6. mesečnem EURIBOR-ju in se spremeni – preračuna prvič ob predaji dela objekta v najem in naprej enkrat letno ob koncu koledarskega leta in sicer tako, da znaša višina najemnine toliko, kolikor znaša anuiteta iz anuitetnega načrta za vračilo kredita najemodajalca banki pri kateri je najel kredit za pridobitev stavbne pravice na zemljišču parceli št. 101/9 v izmeri 1578 m² po kateri se bo v zemljiško knjigo vpisal kot imetnik stavbne pravice, ko bo na navedenem zemljišču izgrajen objekt. Na dan sklenitve te pogodbe znaša znesek anuitete 13.485,20 EUR in se ponovno izračuna na dan pridobitve uporabnega dovoljenja za objekt. Sprememba anuitete velja za vse neplačane obroke najemnine.

Najemnik soglasa, da bo najemodajalec ne glede na s strani najemnika opredeljen namen njegovih plačil, najprej pokrival najstarejše zapadle obveznosti.

Na morebitne predčasno plačane obroke najemnine ali druga nakazila se ne priznavajo nikakršne obresti ali popusti oz. druge vrste znižanja plačil.

Dogovorjeno najemnino mora najemnik plačati, do 15. v mesecu za pretekli mesec.

V primeru, da najemnik zamudi s plačilom najemnine, je dolžan skupaj z zapadlim zneskom poravnati še zakonite zamudne obresti za celotno obdobje zamude.

Kot zavarovanje svojih obveznosti, če najemnik ne bi poravnal svojih obveznosti v skladu s to pogodbo, bo najemnik ob podpisu te pogodbe oz. najkasneje pred prevzemom v najem izročil najemodajalcu tri biano menice skupaj z meničnimi izjavami in pooblastilom za plačilo menice, navedene menice pa morajo obvezno vsebovati tudi izjave oz. klavzule »brez protesta«, »brez stroškov« in »brez obvestila«. Najemnik se v primeru uničenja oz. vnovčevanja menic takšne menice zavezuje zamenjati z novimi. Pred vnovčitvijo menic mora najemodajalec dati najemniku 15-dnevni rok za plačilo zapadlih obrokov najemnine.«

3.

Ta dodatek št. I k najemni pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

4.

Dodatek št. I k Pogodbi je sestavljen in podpisana v šestih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme tri izvode.

Datum: 18. 2. 2009

Najemnik:
Osnovna Sola Antona Ingoliča
Spodnja Polskava
Ravnateljica
Danica Veber

Najemodajalec:
Hise prihodnosti
inženiring in gradnja d.o.o.
Direktor
Slavko Cimerman



HIŠE PRIHODNOSTI, inženiring in gradnja d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš,
Matična številka 2060051
Identifikacijska številka za DDV: SI 20961995
ki jo po pooblastilu zastopa odvetnik Grega Peljhan
(v nadaljevanju kot najemodajalec)

in

Osnovna šola Antona Ingoliča, Spodnja Polskava 240, 2331 Pragersko
Matična številka: 5090032000
Identifikacijska številka za DDV: 67396488
ki jo zastopa ravnateljica Danica Veber
(v nadaljevanju najemjemalec)

sklepata

DODATEK ŠT 2 K NAJEMNI POGODBI

I.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da med strankami obstaja spor glede obračuna in višine najemnine,
- da želijo stranke s tem aneksom natančno določiti višino najemnine do konca najemnega razmerja,
- s tem aneksom se na novo določi način izračuna in višina najemnin,
- da je priloga tega dodatka anuitetni načrt z dne 1. 8. 2016.

II.

Pogodbene strani ugotavljajo, da na dan 1. 7. 2016 znaša glavnica dolga najemjemalca (šole in vrtca skupaj) v višini 1.222.200,00 EUR.

Delež najemnine, ki odpade na Osnovno šolo Antona Ingoliča, znaša 76 odstotkov.

Od 1. 7. 2016 naprej znaša najemnina v višini 11.639,40 EUR mesečno za celotno obdobje najema.

Višina najemnine se usklajuje ob začetku vsakega koledarskega leta. Obrestna mera 6-mesečni EURIBOR + 3,25 % letna, spremenljiva.

Od 1. 7. 2016 naprej do 31. 12. 2016, se pri izračunu obrestne mere upošteva 6-mesečni EURIBOR, ki je veljal na dan 31. 12. 2015. Tako določena obrestna mera se spreminja 1 krat letno in sicer vsakega 1. 1. v letu. Pri spremembi obrestne mere se upošteva 6-mesečni EURIBOR, veljaven na dan 31. 12. preteklega leta. Spreminja se samo EURIBOR, pribitek ostaja fiksni.

Najemodajalec se obvezuje, da bo najkasneje do konca januarja vsakega koledarskega leta najemnojemalecu predložil anuitetni načrt, ki bo upošteval v tem aneksu določeno obrestno mero in EURIBOR na dan 31. 12. ter preostanek dolga. Predložen anuitetni načrt mora izkazovati stanje glavnice, višino anuitete, število obrokov in višino letne obrestne mere (pribitek in upoštevan EURIBOR).

V primeru, da bo najemnojemalec ob preverjanju anuitetnega načrta ugotovil, da anuitetni načrt, ki ga je predložil najemodajalec, predvideva višjo mesečno obveznost najemnojemaleca, kot je ugotovil najemnojemalec, se najemnojemalec obvezuje, da bo svoj izračun mesečne obveznosti najemnojemaleca ponovno preveril ter obrazložil. Če pogodbeni stranki ne bosta dosegli soglasja glede novega zneska najemnine, bosta spor reševali na sodišču.

Če najemodajalec do 31. 1. vsakega koledarskega leta ne predloži novega anuitetnega načrta, kot je opisan zgoraj, sta najemnojemaleca upravičena sama pridobiti posodobljen anuitetni načrt od katere koli banke in tako določena najemnina predstavlja mesečno obveznost najemnojemaleca po Najemni pogodbi za tisto koledarsko leto. Morebitne stroške izdelave takšnega anuitetnega načrta nosi najemodajalec, najemnojemalec pa je upravičen svojo terjatev do Hiš prihodnosti d.o.o. iz tega naslova pobotati pri plačilu najemnine.

III.

Stranke se strinjajo, da na dan 1. 7. 2016 ne obstajajo nobene zapadle neporavnane terjatve iz naslova najemnin po najemni pogodbi in obe stranki se odpovedujeta kakršnim koli zahtevkom do druge stranke iz naslova najemnin, vračila najemnin, obresti ali obračunov po najemni pogodbi, ki bi nastalo pred 1. 7. 2016, kar pa izključuje terjatve za plačilo najemnine za mesec junij 2016, ki zapadejo v plačilo 16. 7. 2016 in se plačajo v dogovorjeni višini 12.033,41 EUR. Preveč plačana najemnina za mesec julij 2016 v višini 394,01 EUR se poračuna z najemnino za mesec avgust 2016 tako, da najemnina za mesec avgust znaša 11.245,39 EUR.

IV.

V primeru, da bi imela NKBM d.d. kakšne terjatve/zahtevke do najemnika iz naslova najemnin, odstopljenih v zavarovanje obveznosti najemodajalca do NKBM d.d. za obdobje pred 1. 7. 2016 (razen najemnine za mesec junij 2016), bo te terjatve poravnal najemodajalec.

V.

Občina ima pravico odpovedati ta aneks, če je v reviziji računskega sodišča ugotovljeno, da podpis tega aneksa ni v skladu z zakonskimi ali podzakonskimi akti oziroma priporočili računskega sodišča. Ta aneks (z izjemo tega člena) preneha učinkovati z dnem vročitve odpovedi najemodajalcu. Odpovedi mora biti priložen opis dejstev in okoliščin, zaradi katerih je izpolnjen odpovedni razlog iz prvega stavka tega člena.



V primeru odpovedi tega aneksa si bosta stranki prizadevali skleniti nov aneks, ki bo v primeru, da se najemodajalec strinja, odražal ugotovitve revizije. V primeru, da se najemodajalec ne strinja z ugotovitvami revizije in če stranki v 3 mesecih po končani reviziji ne uspeta skleniti novega aneksa lahko katerakoli stranka sproži sodni postopek. Do sklenitve novega aneksa oz. končanja sodnega postopka se najemodajalec zavezuje, da bo najemodajalcu mesečno nakazoval znesek v višini 11.639,40 EUR oz. znesek najemnine prilagojene s spremembami EURIBOR, kot jo je bil dolžan plačevati neposredno pred odpovedjo aneksa, če se je najemnina zaradi spremembe EURIBOR spremenila, ob čemer pa taka plačila ne predstavljajo dokončne najemnine in po sklenitvi aneksa ali končanju sodnega postopka se opravi poračun glede na najemnino določeno v novem aneksu oz. najemnino določeno v sodnem postopku.

VI.

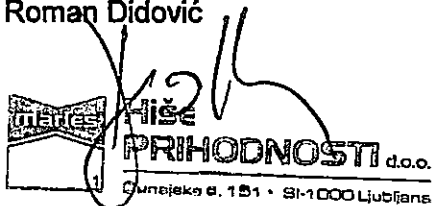
Vse ostale določbe najemne pogodbe, ki niso spremenjene s tem aneksom, ostanejo še naprej v veljavi.

VII.

Aneks je sklenjen v dveh enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec en izvod in najemodajalec en izvod.

Slovenska Bistrica, dne 17.8.2016

HIŠE PRIHODNOSTI d.o.o.
direktor
Roman Didovič



Osnovna šola Spodnja Polskava
ravnateljica
Danica Veber



INFORMATIVNI ODPLAČILNI NAČRT
 MESEČNE ANUITETE

KREDITOJEMALEC	HIŠE PRIHODNOSTI		
PARTIJA	28095/20		
GLAVNICA	1.222.200,00	EUR	
ODPLAČILO	90	ANUITET	12 KRAT LETNO
LETNE OBRESTI	3,208	%	
POGODBENA ANUITETA	15.315,00	EUR	

ZAP.Š	OD	DO	DNEVI	GLAVNICA	REAL.OBR.	RAZDOLŽNINA	OSTAN.DOLGA
1	01/07/16	25/07/16	24	1.222.200,00	2.613,88	12.701,12	1.209.498,88
2	25/07/16	25/08/16	31	1.209.498,88	3.341,17	11.973,83	1.197.525,05
3	25/08/16	25/09/16	31	1.197.525,05	3.308,10	12.006,90	1.185.518,15
4	25/09/16	25/10/16	30	1.185.518,15	3.169,29	12.145,71	1.173.372,44
5	25/10/16	25/11/16	31	1.173.372,44	3.241,38	12.073,62	1.161.298,82
6	25/11/16	25/12/16	30	1.161.298,82	3.104,54	12.210,46	1.149.088,36
7	25/12/16	25/01/17	31	1.149.088,36	3.174,29	12.140,71	1.136.947,65
8	25/01/17	25/02/17	31	1.136.947,65	3.140,75	12.174,25	1.124.773,40
9	25/02/17	25/03/17	28	1.124.773,40	2.806,43	12.508,57	1.112.264,83
10	25/03/17	25/04/17	31	1.112.264,83	3.072,57	12.242,43	1.100.022,40
11	25/04/17	25/05/17	30	1.100.022,40	2.940,73	12.374,27	1.087.648,13
12	25/05/17	25/06/17	31	1.087.648,13	3.004,57	12.310,43	1.075.337,70
13	25/06/17	25/07/17	30	1.075.337,70	2.874,74	12.440,26	1.062.897,44
14	25/07/17	25/08/17	31	1.062.897,44	2.936,20	12.378,80	1.050.518,64
15	25/08/17	25/09/17	31	1.050.518,64	2.902,00	12.413,00	1.038.105,64
16	25/09/17	25/10/17	30	1.038.105,64	2.775,20	12.539,80	1.025.565,84
17	25/10/17	25/11/17	31	1.025.565,84	2.833,07	12.481,93	1.013.083,91
18	25/11/17	25/12/17	30	1.013.083,91	2.708,31	12.606,69	1.000.477,22
19	25/12/17	25/01/18	31	1.000.477,22	2.763,76	12.551,24	987.925,98
20	25/01/18	25/02/18	31	987.925,98	2.729,09	12.585,91	975.340,07
21	25/02/18	25/03/18	28	975.340,07	2.433,58	12.881,42	962.458,65
22	25/03/18	25/04/18	31	962.458,65	2.658,74	12.656,26	949.802,39
23	25/04/18	25/05/18	30	949.802,39	2.539,14	12.775,86	937.026,53
24	25/05/18	25/06/18	31	937.026,53	2.588,48	12.726,52	924.300,01
25	25/06/18	25/07/18	30	924.300,01	2.470,96	12.844,04	911.455,97
26	25/07/18	25/08/18	31	911.455,97	2.517,85	12.797,15	898.658,82
27	25/08/18	25/09/18	31	898.658,82	2.482,50	12.832,50	885.826,32
28	25/09/18	25/10/18	30	885.826,32	2.368,11	12.946,89	872.879,43
29	25/10/18	25/11/18	31	872.879,43	2.411,28	12.903,72	859.975,71
30	25/11/18	25/12/18	30	859.975,71	2.299,00	13.016,00	846.959,71
31	25/12/18	25/01/19	31	846.959,71	2.339,68	12.975,32	833.984,39
32	25/01/19	25/02/19	31	833.984,39	2.303,84	13.011,16	820.973,23
33	25/02/19	25/03/19	28	820.973,23	2.048,42	13.266,58	807.706,65
34	25/03/19	25/04/19	31	807.706,65	2.231,24	13.083,76	794.622,89
35	25/04/19	25/05/19	30	794.622,89	2.124,29	13.190,71	781.432,18
36	25/05/19	25/06/19	31	781.432,18	2.158,66	13.156,34	768.275,84
37	25/06/19	25/07/19	30	768.275,84	2.053,86	13.261,14	755.014,70
38	25/07/19	25/08/19	31	755.014,70	2.085,69	13.229,31	741.785,39
39	25/08/19	25/09/19	31	741.785,39	2.049,14	13.265,86	728.519,53
40	25/09/19	25/10/19	30	728.519,53	1.947,58	13.367,42	715.152,11
41	25/10/19	25/11/19	31	715.152,11	1.975,57	13.339,43	701.812,68

01/08/2016

ANUITETNI JULIJ 2016-2809520.xls

42	25/11/19	25/12/19	30	701.812,68	1.876,18	13.438,82	688.373,86
43	25/12/19	25/01/20	31	688.373,86	1.901,59	13.413,41	674.960,45
44	25/01/20	25/02/20	31	674.960,45	1.864,54	13.450,46	661.509,99
45	25/02/20	25/03/20	29	661.509,99	1.709,49	13.605,51	647.904,48
46	25/03/20	25/04/20	31	647.904,48	1.789,80	13.525,20	634.379,28
47	25/04/20	25/05/20	30	634.379,28	1.695,91	13.619,09	620.760,19
48	25/05/20	25/06/20	31	620.760,19	1.714,82	13.600,18	607.160,01
49	25/06/20	25/07/20	30	607.160,01	1.623,14	13.691,86	593.468,15
50	25/07/20	25/08/20	31	593.468,15	1.639,42	13.675,58	579.792,57
51	25/08/20	25/09/20	31	579.792,57	1.601,64	13.713,36	566.079,21
52	25/09/20	25/10/20	30	566.079,21	1.513,32	13.801,68	552.277,53
53	25/10/20	25/11/20	31	552.277,53	1.525,64	13.789,36	538.488,17
54	25/11/20	25/12/20	30	538.488,17	1.439,56	13.875,44	524.612,73
55	25/12/20	25/01/21	31	524.612,73	1.449,21	13.865,79	510.746,94
56	25/01/21	25/02/21	31	510.746,94	1.410,91	13.904,09	496.842,85
57	25/02/21	25/03/21	28	496.842,85	1.239,68	14.075,32	482.767,53
58	25/03/21	25/04/21	31	482.767,53	1.333,62	13.981,38	468.786,15
59	25/04/21	25/05/21	30	468.786,15	1.253,22	14.061,78	454.724,37
60	25/05/21	25/06/21	31	454.724,37	1.256,15	14.058,85	440.665,52
61	25/06/21	25/07/21	30	440.665,52	1.178,05	14.136,95	426.528,57
62	25/07/21	25/08/21	31	426.528,57	1.178,26	14.136,74	412.391,83
63	25/08/21	25/09/21	31	412.391,83	1.139,21	14.175,79	398.216,04
64	25/09/21	25/10/21	30	398.216,04	1.064,56	14.250,44	383.965,60
65	25/10/21	25/11/21	31	383.965,60	1.060,68	14.254,32	369.711,28
66	25/11/21	25/12/21	30	369.711,28	988,36	14.326,64	355.384,64
67	25/12/21	25/01/22	31	355.384,64	981,73	14.333,27	341.051,37
68	25/01/22	25/02/22	31	341.051,37	942,14	14.372,86	326.678,51
69	25/02/22	25/03/22	28	326.678,51	815,10	14.499,90	312.178,61
70	25/03/22	25/04/22	31	312.178,61	862,38	14.452,62	297.725,99
71	25/04/22	25/05/22	30	297.725,99	795,92	14.519,08	283.206,91
72	25/05/22	25/06/22	31	283.206,91	782,34	14.532,66	268.674,25
73	25/06/22	25/07/22	30	268.674,25	718,26	14.596,74	254.077,51
74	25/07/22	25/08/22	31	254.077,51	701,88	14.613,12	239.464,39
75	25/08/22	25/09/22	31	239.464,39	661,51	14.653,49	224.810,90
76	25/09/22	25/10/22	30	224.810,90	600,99	14.714,01	210.096,89
77	25/10/22	25/11/22	31	210.096,89	580,38	14.734,62	195.362,27
78	25/11/22	25/12/22	30	195.362,27	522,27	14.792,73	180.569,54
79	25/12/22	25/01/23	31	180.569,54	498,81	14.816,19	165.753,35
80	25/01/23	25/02/23	31	165.753,35	457,88	14.857,12	150.896,23
81	25/02/23	25/03/23	28	150.896,23	376,50	14.938,50	135.957,73
82	25/03/23	25/04/23	31	135.957,73	375,58	14.939,42	121.018,31
83	25/04/23	25/05/23	30	121.018,31	323,52	14.991,48	106.026,83
84	25/05/23	25/06/23	31	106.026,83	292,89	15.022,11	91.004,72
85	25/06/23	25/07/23	30	91.004,72	243,29	15.071,71	75.933,01
86	25/07/23	25/08/23	31	75.933,01	209,76	15.105,24	60.827,77
87	25/08/23	25/09/23	31	60.827,77	168,03	15.146,97	45.680,80
88	25/09/23	25/10/23	30	45.680,80	122,12	15.192,88	30.487,92
89	25/10/23	25/11/23	31	30.487,92	84,22	15.230,78	15.257,14
90	25/11/23	20/12/23	25	15.257,14	33,99	15.257,14	0,00
					156.126,13	1.222.200,00	
Skupaj obresti in razdolžnina						1.378.326,13	


 Nova Kreditna banka
 Maribor d.d.