

Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, matična številka: 5884250000, davčna številka: 49960563, ki jo zastopa župan občine dr. Ivan Žagar
(v nadaljevanju: **podelitelj**)

in

Matična št.: _____

Ident. št. za DDV: _____

ki jo zastopa _____

(v nadaljevanju: **pridobitelj**)

dogovorita in skleneta naslednjo

POGODBO O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je podelitelj lastnik nepremičnine parcelna številka 1660/66 k.o. 753 Slov. Bistrica, v skupni površini 5.775 m² do celote (v nadaljnjem besedilu: predmetna nepremičnina);
- je podelitelj v skladu s 13. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavil javno dražbo za ustanovitev stavbne pravice in prodajo nepremičnine;
- je druga pogodbeni stranka v skladu s pogoji Javne dražbe za ustanovitev stavbne pravice in prodajo nepremičnine plačala varščino v višini 10% izhodiščne cene in sicer 38.692,50 EUR;
- da je pridobitelj v celoti seznanjen s stvarnimi, pravnimi, prostorskimi in drugimi okoliščinami nepremičnine iz prve alineje tega člena in tako posledično iz tega naslova do podelitelja ne more uveljaviti nikakršne pravice oziroma zahtevka;
- da je pridobitelj seznanjen, da je v zvezi z navedeno nepremičnino pogodbeno dogovorjena prepoved odtujitve v korist Republike Slovenije do 1. 7. 2024;
- da se hkrati s to pogodbo sklepa kupoprodajna pogodba za isto nepremičnino, ki bo pričela učinkovati 1. 7. 2024 (v nadaljevanju »kupoprodajna pogodba«);
- da je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na svoji 3. redni seji dne 19. 3. 2019 sprejel letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem občine in tako pooblastil župana za podpis pogodbe;
- se zaradi zgoraj navedenih dejstev sklepa predmetna pogodba.

2. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da podelitelj na nepremičnini parcelna številka 1660/66 k.o. 753 Slov. Bistrica, na podlagi 256. in naslednjih členov Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13) ustanovi stavbno pravico v korist pridobitelja, za čas 99 let od sklenitve te pogodbe in sicer do _____ pod odložnim pogojem plačila nadomestila za stavbno pravico v vrednosti _____ EUR ter kupnine, kot izhaja iz kupoprodajne pogodbe.

Nadomestilo za stavbno pravico znaša _____ EUR (z DDV), od tega znaša 22% DDV _____ EUR, nadomestilo za stavbno pravico brez DDV pa znaša _____ EUR.

Nadomestilo za stavbno pravico plača pridobitelj podelitelju v roku 30 dni od podpisa te pogodbe na TRR št. 01313-0100009691, pri čemer je pridobitelj del nadomestila v višini _____ EUR in del kupnine že plačal pridobitelju.

3. člen

Stavbna pravica je ustanovljena za namen zgraditve _____ objekta (v nadaljevanju »predmet stavbne pravice«).

4. člen

Podelitelj ne jamči pridobitelju ničesar v zvezi z gradbeno parcelo, primeroma, vendar ne izključno, še posebej ne glede:

- stvarnih napak gradbene parcele, kot so npr. ekološka kontaminiranost, geomorfološke lastnosti ipd.,
- pravnih napak gradbene parcele,
- uspeha v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za nameravano gradnjo,
- sprememb prostorskih aktov.

5. člen

Pridobitelj se zavezuje plačati vse stroške te pogodbe. V času trajanja stavbne pravice pridobitelj plačuje vse stroške, davščine, takse in podobno, povezane z nepremičnino, na kateri je ustanovljena stavbna pravica ter tudi vse davščine, takse in podobne stroške, vezane na izgradnjo, uporabo, obratovanje predmeta stavbne pravice ter tudi vse morebitne kazni in druge izdatke, povezane z gradbeno parcelo in predmetom stavbne pravice, izgradnjo, uporabo in obratovanjem predmeta stavbne pravice in gradbene parcele.

Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da vse morebitne davčne posledice iz te pogodbe, ki jih nista predvideli ob sklenitvi te pogodbe, trpi pridobitelj.

6. člen

Pridobitelj lahko izvršuje stavbno pravico v obsegu, dogovorjenem s to pogodbo, za kakršnokoli povečanje obsega uporabe pa je dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje podelitelja.

7. člen

Pridobitelj se zavezuje, da stavbne pravice brez predhodnega pisnega soglasja podelitelja ali drugega vsakokratnega lastnika gradbene parcele ne bo prenesel (odtujil) ali obremenil (prepoved odtujitve in obremenitve), ne v celoti ne v delu.

8. člen

Pridobitelj daje podelitelju in drugemu vsakokratnemu lastniku gradbene parcele predkupno pravico na stavbni pravici (predkupna pravica), za celoto in za dele. Predkupna pravica se uveljavlja na način, ki ga Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 - uradno prečiščeno besedilo, 64/16 - odl. US, 20/18) določa za predkupno pravico pri lastninski pravici.

9. člen

Podelitelj lahko zahteva predčasno prenehanje stavbne pravice, če:

- pridobitelj zastavi ali odsvoji stavbno pravico ali jo kako drugače prenese na tretjo osebo brez predhodnega pisnega dovoljenja podelitelja,
- pridobitelj ne izpolnjuje katerekoli obveznosti po katerikoli drugi pogodbi sklenjeni s podeliteljem in kršitve ne odpravi v roku 15 dni po prejemu pisnega opozorila s strani podelitelja,
- je na predmetu stavbne pravice začel izvršilni postopek, pa pridobitelj ne poravnava terjatve vezane na tak postopek v roku 30 dni,
- je uveden postopek prisilne poravnave, likvidacijski postopek ali stečajni postopek nad pridobiteljem.

Pridobitelj je v primeru iz prvega odstavka tega člena dolžan v roku 15 dni izstaviti podelitelju dovolilo za izbris stavbne pravice po tej pogodbi ter v _____ dneh od prenehanja stavbne pravice predmet stavbne pravice izročiti podelitelju.

10. člen

Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo imetniku stavbne pravice plačati nadomestilo, če tako kogentno določa takrat veljavna zakonodaja. Višina nadomestila znaša minimalen zakonsko dopusten znesek.

11. člen

Pridobitelj soglaša, da se stavbna pravica v skladu s 188. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 121/07, 45/08 - ZArbit, 37/08 - ZST-1, 28/09, 51/10, 26/11, 14/12, 17/13 - odl. US, 45/14 - odl. US, 58/14 - odl. US, 53/14, 50/15, 54/15, 76/15 - odl. US, 11/18) v primeru neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti za vračilo terjatev upnika, vključno z vsemi stranskimi stroški in ostalimi stroški iz tega naslova, lahko prenese - proda na dražbi tudi po nižji vrednosti od ugotovljene vrednosti.

12. člen

V primeru, da se ugotovi, da je kdo posredno ali neposredno, v imenu in/ali na račun katere koli pogodbene stranke dal, ponudil ali obljubil zaposlenemu pri kateri koli pogodbeni stranki ali drugi pravni ali fizični osebi, ki je kakor koli drugače povezana s to pogodbeno stranko, kakršno koli darilo ali plačilo v denarju ali drugem dragocenem predmetu oziroma kakršno koli drugo materialno ali nematerialno ugodnost, za pridobitev tega posla oziroma sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je nasprotni stranki ali povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da sploh ni bila sklenjena.

Pogodbena stranka zoper katero se uvede postopek, se v celoti odpoveduje uveljavljanju odškodninskih zahtevkov zaradi ničnosti pogodbe, vključno z zahtevkom za plačilo izgubljenega dobička, kakor tudi vseh drugih zahtevkov, v kolikor bi se kasneje s pravnomočno sodbo pristojnega sodišča izkazalo, da koruptivno oziroma nezakonito dejanje v smislu tega člena ni bilo storjeno oziroma bi bil sodni postopek ustavljen.

Oškodovana pogodbena stranka ima pravico zoper nasprotno stranko uveljavljati odškodninske in druge zahtevke, vključno z zahtevkom za vračilo že izvršenih plačil, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, nastalih zaradi ničnosti.

13. člen

Stavbna pravica preneha s potekom časa za katerega je bila ustanovljena. Po prenehanju stavbne pravice bo pridobitelj izročil podelitelju nepremičnino in zgradbo najpozneje v roku _____ dni v brezhibnem stanju.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se po prenehanju stavbne pravice zgrajen objekt šteje za sestavino nepremičnin iz 1. člena te pogodbe, in ga podelitelj pridobi v izključno last in uporabo, in sicer v stanju, da bo objekt ob upoštevanju redne obrabe v celoti funkcionalen in primeren za nadaljnje obratovanje. Stanje predmeta stavbne pravice mora biti primerljivo s takšnim, kakršno se na splošno pričakuje pri primerljivih kvalitetno grajenih objektih, primerljivi amortizacijski dobi in pri rednem tekočem vzdrževanju, ki je v celoti na strani pridobitelja.

Pridobitelj je dolžan v roku _____ dni po prenehanju stavbne pravice izstaviti podelitelju dovolilo za izbris stavbne pravice po tej pogodbi ter v _____ dneh od prenehanja stavbne pravice predmet stavbne pravice izročiti podelitelju.

14. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, pa je za reševanje sporov pristojno sodišče, krajevno pristojno po legi gradbene parcele.

15. člen

Ta pogodba začne veljati, ko je podpisana s strani obeh pogodbenih strank in ko so podpisi notarsko overjeni. Ta pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, ki se uresniči, če je hkrati med pogodbenima strankama sklenjena kupoprodajna pogodba.

Pogodba je napisana v petih izvodih, od katerih prejme podelitelj dva izvoda, pridobitelj en izvod, po en izvod pa je namenjen za potrebe davčnega postopka in vpis v zemljiško knjigo.

Pridobitelj

Datum: _____

Podelitelj

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
župan
dr. Ivan Žagar

Datum: _____