

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj,
ki jo zastopa župan dr. Štefan Čelan
Matična številka: 5883597
Identifikacijska številka za DDV: 85675237
(v nadaljevanju kot prvo pogodbeno stranko)

in

Marles Hiše Maribor d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš
ki ga zastopa direktor družbe Slavko Cimerman, univ. dipl. oec.
Matična številka: 5294908
Identifikacijska številka za DDV SI: 78307732
(v nadaljevanju kot drugo pogodbeno stranko)

sta se dogovorila in sklenila naslednjo

POGODBO
O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE
za gradnjo vrtca Zvonček

1.

Pogodbene stranke ugotavljajo naslednje:

- da je nepremičnina parc. št. 1883/1, vložna številka 366, k.o. Ptuj, v lasti Mestne občine Ptuj;
- da je zgoraj navedena parcela v skupni izmeri 1800 m² na podlagi lokacijske informacije št. 350-01-2798/05-709, z dne 18.5.2005 opredeljena kot stavbno zemljišče;
- da zemljišče iz prve alineje 1. tč. te pogodbe leži v območju za katerega je sprejet Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih;
- da je Mestni svet Mestne občine Ptuj na 41. seji, z dne 25.5.2006, sprejel sklep, da se na zemljišču iz druge alineje ustanovi stavbna pravica za gradnjo vrtca za dobo 15 let;
- da je bil za dodelitev stavbne pravice objavljen javni razpis v Uradnem listu RS, št. 62-63/2006, z dne 16.6.2006;
- da je Komisija za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj 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 in 30/02) 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 izgradnjo vrtca na zemljišču parc. št. 1883/1, k.o. Ptuj, za dobo 15 let in ureditev medsebojnih razmerij med pogodbenima strankama.

3.

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, matična številka 5883597 izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini parc. št. 1883/1, vlož. št. 366, k.o. Ptuj, vpiše stavbna pravica za potrebe izgradnje nadomestne gradnje vrtca Zvonček v velikosti 650 m² s spremljajočo infrastrukturo in skladno s PGD projektom in sicer za obdobje 15 let v korist in na ime:

**Marles Hiše Maribor d.o.o.,
Limbuška cesta 2,
2341 Limbuš
Matična številka 5294908**

- do celote- (1/1)

Stavbna pravica se ustanovi izključno za gradnjo vrtca. Za čas trajanja stavbne pravice je drugo pogodbeno stranka lastnica vrtca.

Prvo pogodbeno stranka ima predkupno pravico na stavbni pravici.

Predkupno pravico na stavbni pravici prvo pogodbeno stranka ne bo uveljavljala le v primeru, da bo drugo pogodbeno stranka zaradi financiranja izgradnje objekta vrtca prenesla stavbno pravico na družbo Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja d.o.o.

4.

Po poteku 15 let stavbna pravica preneha obstajati, zato postane objekt oz. zgradba vrtca last Mestne občine Ptuj. Imetnik stavbne pravice je dolžan ob prenehanju ali ob predčasnem odkupu poskrbeti, da bo objekt v roku 30 dni prost vseh bremen.

Letno nadomestilo za uporabo stavbne pravice znaša po cenilnem zapisniku cenilca AUDITOR d.o.o. iz Ptuja 603.538,00 SIT oziroma 2.519 € in je izračunano na predpostavki, da se poravna v enkratnem znesku v začetku obdobja.

Ocenjena vrednost stavbne pravice, izplačane v enkratnem znesku na dan cenoitve, znaša 5.300.000,00 SIT oziroma 22.117 €, kar predstavlja tudi nadomestilo za uporabo stavbne pravice za celotno 15-letno obdobje.

Celotno nadomestilo za vso 15-letno obdobje se plača na začetku 15-letnega obdobja v roku 15 dni od izstavitve fakture na TRR Mestne občine Ptuj št. 012960100016538, odprtem pri Banki Slovenije in sicer v višini 5.300.000,00 SIT.

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

5.

Vrednost objekta, ki ga bo zgradila drugo pogodbeni stranka, znaša po predračunu 148.000.000,00 SIT (z besedo: stooseminštiridesetmilijonov SIT) oz. 617.593,07 € (z besedo: šestosedemnajsttisočpetstotrindevetdeset 07/100 €).

6.

Komunalni prispevek se glede na to, da gre po zagotovilih prvo pogodbeni stranke za nadomestno gradnjo, ne obračuna in bo občina investitorju oz. drugo pogodbeni stranki izdala potrdilo o oprostitvi plačila komunalnega prispevka.

7.

Prvo pogodbeni stranka se obveže, da bo drugo pogodbeni stranki po potrebi izstavila dodatno zemljiškoknjižno 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.

8.

Drugo pogodbeni stranka se obveže, da bo vrtec zgradila najkasneje v šestih mesecih po pravnomočnem gradbenem dovoljenju in pridobitvi stavbne pravice.

Če drugo pogodbeni stranka po svoji krivdi ne zgradi vrtca 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 3. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbene kazni ne more presežati celotne vrednosti tega nadomestila.

Rok za izgradnjo vrtca 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) Naravnih 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,
- 5) Ukrepi drugih organov oz. organizacij, ki imajo moč ustaviti nadaljevanje oz. normalno napredovanje gradbenih del.

Prvo pogodbeni stranka, ki želi uveljaviti pravico do plačila pogodbene kazni za primer zamude, mora, ko prejme izpolnitev z zamudo, o tem v 15. dneh pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko, sicer izgubi to pravico.

Če nastane prvo pogodbeni stranki zaradi zamude škoda, ki presega višino pogodbene kazni, lahko ta zahteva razliko še v odškodnini po splošnih pravilih o poslovnih odškodninskih obveznostih.

9.

Drugo pogodbeni stranka se obveže, da bo vrtec zgradila v skladu s standardi in normativi, ki veljajo za tovrstne gradnje, kot bo to izhajalo iz projektov, ki jih bo pripravila, pri čemer bo prva pogodbeni stranka sama poskrbela in na svoje stroške izvedla vsa rušitvena dela, vključno z odstranitvijo obstoječe betonske plošče, prav tako pa bo sama in na svoje stroške

poskrbela za celotno zunanjo ureditev okolja zgrajenega vrtca skladno s projektom zunanje ureditve, vključno z infrastrukturo (parkirišča, dovozna pot, pešpoti, ograja, zunanja igrala ipd.).

10.

Stavbna pravica lahko predčasno preneha, če se pogodbeni stranki sporazumeta o predčasnem prenehanju, za kar bosta stranki sklenili posebno pogodbo. Prvo pogodbeni stranka lahko vsak čas odkupi objekt od drugo pogodbene stranke, pri čemer se odkupna vrednost določi po naslednji formuli:

$$\begin{array}{l} 148.000.000,00 \text{ SIT} \\ + \text{ znesek financiranja do dne odkupa (52,5\% vrednosti objekta vezano na 6-mesečni EURIBOR)} \\ - \text{ plačane najemnine} \\ \hline = \text{ odkupna vrednost} \end{array}$$

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

11.

Če drugo pogodbeni stranka po svoji krivdi ne zgradi objekta vrtca v pogodbenem roku, prvo pogodbeni stranka drugo pogodbeni stranki postavi primeren rok za spoštovanje pogodbenega roka, ki na sme biti krajši od 60 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 pogodbeni stranka prejme pisno odstopno izjavo (s povratnico) prvo pogodbene stranke. V tem primeru je drugo pogodbeni 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 vrtca ali onemogočanje njegovega najema s strani Javnega vzgojno-varstvenega zavoda Vrtec Ptuj po krivdi druge pogodbene stranke), 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 pogodbeni stranka dolžna drugo pogodbeni stranki plačati primerno nadomestilo zaradi povečane vrednosti nepremičnine. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša primerno nadomestilo 90 % ocenjene vrednosti gradbenih del, ki jih je drugo pogodbeni stranka vložila v izgradnjo objekta. Vrednost del se oceni po času ob prenehanju stavbne pravice oz. odstopu od pogodbe.

V primeru, da je drugo pogodbeni stranka stavbno pravico obremenila s hipoteko oz. drugimi stvarnimi bremen in v času prenosa nepremičnine na Mestno občino Ptuj nepremičnina ni prosta hipoteke oz. stvarnih bremen (razen v korist Javnega Vzgojno-varstvenega zavoda Vrtec Ptuj), se za vrednost hipoteke zmanjša vrednost ocenjenih gradbenih del.

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 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, 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 3. odst. točke 4. te pogodbe, pri čemer znesek pogodbene kazni ne more presežati celotne vrednosti tega nadomestila.

12.

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

13.

Stroške overitve podpisov nosi prvo pogodbeno stranka.

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

14.

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

15.

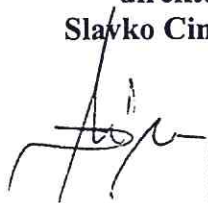
Ta pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Štev: 430-29/2006-1

Datum: 26.07.2006

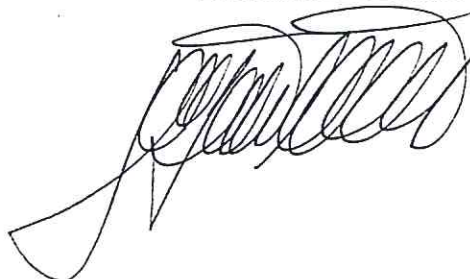
Drugo pogodbeno stranka

Marles Hiše Maribor d.o.o.
direktor
Slavko Cimerman



Prvo pogodbeno stranka

Mestna občina Ptuj
Župan
Dr. Štefan ČELAN



Prejeto: 05. 02. 2007

MESTNA OBČINA PTUJ, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, ID za DDV: SI-85675237, ki jo zastopa župan dr. Štefan ČELAN (v nadaljevanju: prva pogodbená stranka)

Številka zadeve	Vrednost	Priloge

in

Marles Hiše Maribor d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, ki ga zastopa direktor družbe Bogdan Božac (v nadaljevanju: druga pogodbená stranka)

sta se dogovorila in sklenila naslednji

ANEKS št. 1 K POGODBI O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE ZA GRADNJO VRTCA ZVONČEK

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata naslednje:

- dne 26. 07. 2006 sta pogodbeni stranki sklenili Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice za obdobje 15 let, za potrebe izgradnje nadomestnega vrtca Zvonček, ki ga bo zgradila druga pogodbená stranka;
- da izgradnja objekta poteka v skladu s pogodbenimi določili in PGD projektom;
- da pogodbená vrednost za izgradnjo objekta ne zajema vrednosti zunanje ureditve okolice vrtca, vključno z infrastrukturo (parkirišča, dovozna pot, pešpoti, ograja, zunanja igrala);
- vsled ugotovitve iz prejšnje alinee se za izgradnjo objekta, vključno z ureditvijo zunanje okolice vrtca, spremeni vrednost osnovne pogodbe in pogodbeni rok za dokončanje del.

2. člen

5. člen osnovne pogodbe se spremeni tako, da glasi:

Vrednost objekta z zunanjo ureditvijo okolice vrtca, ki jo bo izvedla druga pogodbená stranka, znaša 178.620.478,00 SIT (z besedo: stooseminsedemdesetmilijonov šeststodvajsettisoč štiristooseminsedemdeset tolarjev 00/100) oz. 745.370,05 € (z besedo: sedem stopenštiridesettisočtristosedemdeset 05/100 eurov).

3. člen

Prvi odstavek 8. člena osnovne pogodbe se spremeni tako, da glasi:

Druga pogodbená stranka se obveže, da bo zgradila vrtec in uredila okolico vrtca najkasneje v desetih mesecih po pravnomočnem gradbenem dovoljenju in pridobitvi stavbne pravice.

4. člen

9. člen osnovne pogodbe po novem glasi:

Druga pogodbená stranka se obveže, da bo zgradila vrtec v skladu s standardi in normativi, ki veljajo za tovrstne gradnje, kot bo to izhajalo iz projektov, ki jih bo pripravila, pri čemer bo prva pogodbená stranka sama poskrbela in na svoje stroške izvedla vsa rušitvena dela, vključno z odstranitvijo obstoječe betonske plošče.

6.2.2007
f.

741107

5. člen

10. člen osnovne pogodbe se spremeni tako, da glasi:

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 stranko kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice. V tem primeru je dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice drugi pogodbeni stranki plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine, in sicer v višini 178.620.478,00 SIT, povečano za 52,5 % te vrednosti, vezano na 6-mesečni EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo druga pogodbeno stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnin.

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

6. člen

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

7. člen

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

Številka: 430-29/2006-2

Datum: 08. 01. 2007

Prvo pogodbeno stranka

MESTNA OBČINA PTUJ

župan

dr. Štefan ČELAN



Drugo pogodbeno stranka

Marles Hiše Maribor d.o.o.

direktor

Bogdan BOŽAC

