

MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., Dunajska cesta 159, 1000 Ljubljana, matična št.: 2187841000, ki jo zastopa direktor Milan Mandarić

in

PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, matična št.: 668091700, ki jo skupaj zastopata likvidacijska upravitelja Lamija Hadžiosmanović in Jovica Jakovac

in

ELTA telekomunikacije d.o.o., Prešernova cesta 4A, 6310 Izola, matična št.: 5481350000, ki jo zastopa direktor Aco Kabanica

in

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, matična št.: 5874424000, ki jo zastopa župan Aleš Bržan

sklepajo naslednji

SPORAZUM

I.

(1) Stranke tega sporazuma kot nesporno uvodoma ugotavljajo:

- da je Mestna občina Koper sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev "Centralni park Koper" št. 3505-16/2017, Ur. l. RS št. 67/2018 z dne 19.10.2018, ki je bil razglašen dne 21.9.2018 (v nadaljevanju veljavni OPPN),
- da ureditveno območje veljavnega OPPN obsega kare med Ferrarsko cesto na severozahodu, Ankaransko cesto na severovzhodu in jugovzhodu ter Kolodvorsko cesto na jugozahodu, kar v naravi predstavlja nepremičnine z ID znakom: parcela 2605 1567/36, parcela 2605 1567/38, parcela 2605 1570/143, parcela 2605 1570/142, parcela 2605 1570/111, parcela 2605 1570/112, parcela 2605 1570/113 in parcela 2605 1570/114 (v nadaljevanju ureditveno območje),
- da je družba MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o. zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin z ID znakom: parcela 2605 1570/112 in parcela 2605 1570/113,
- da je družba PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine z ID znakom: parcela 2605 1567/38,
- da je družba ELTA telekomunikacije d.o.o. dejanska lastnica nepremičnin z ID znakom: parcela 2605 1570/111 in parcela 2605 1570/114,

- da je družba **MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o. na Ustavno sodišče RS** vložila pobudo za začetek postopka za oceno ustavnosti oz. zakonitosti uvedno navedenega veljavnega OPPN,
- da je družba **PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana** - v likvidaciji, zoper Mestno občino Koper vložila tožbo zaradi ugotovitve nezakonitosti občinskega podrobnega prostorskega načrta, in sicer zaradi nezakonitosti določb Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev "Centralni park Koper" št. 3505-16/2017, Ur. l. RS št. 67/2018 (v nadaljevanju izpodbijani OPPN) in se na podlagi te tožbe vodi upravni spor pred Upravnim sodiščem RS pod opr. št. I U 241/2019,
- da imajo družbe **MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana** - v likvidaciji in **ELTA telekomunikacije d.o.o.** kot lastniki zemljišč na ureditvenem območju veljavnega OPPN interes, da se v izogib sprožanju sodnih postopkov, vezanih na sedaj veljavno prostorsko ureditev, le-to odpravi dogovorno v najkrajšem možnem času, zato so naslovili na Mestno občino Koper Pobudo za razveljavitev uvedno navedenega veljavnega OPPN, na način, da bo dopustna gradnja objektov in spremljajoče infrastrukture, o kateri še ni bilo odločeno,
- da je interes Mestne občine Koper, da sklene z lastniki nepremičnin na ureditvenem območju ustrezní sporazum, ki bo varoval interese vseh strank sporazuma.

II.

- (1) Stranke tega sporazuma so soglasne, da se zaradi interesa skupnosti in na pobudo lastnikov zemljišč na ureditvenem območju, omogoči drugačna prostorska ureditev, kot jo predpisuje veljavni OPPN.
- (2) Z drugačno prostorsko ureditvijo, ki jo bo po predpisanem postopku sprejela Mestna občina Koper, se namenska raba prostora oz. posegi v prostor uredijo tako, da bo mogoča gradnja stanovanjsko-poslovnih prostorov pod naslednjimi smernicami:
 - tipologija zazidave: karejska zasnova, lamelna zasnova, individualni stolpiči,
 - umeščanje nestanovanjske dejavnosti ob hrupno bolj izpostavljena območja (obodni del kareja ob Ferrarski cesti),
 - umeščanje stanovanjske dejavnosti v manj hrupno izpostavljena območja (npr. notranjost kareja), pritlična etaža ob Ferrarski cesti se nameni poslovnim dejavnostim (poslovnim programom),
 - upoštevanje vseh predpisanih gradbenih mej in regulacijskih linij, ki so predpisane v osnutku OPN MOK ID,
 - nobeden od naštetih faktorjev ne sme biti presežen:
 - maksimalna višina objektov do venca je 19 m, z možnostjo izvedbe mansardne etaže do maksimalne višine 21 m, pri čemer bruto tlorisna površina (BTP) mansardne etaže ne sme presegati 70 % BTP največje etaže (za opredelitev BTP se uporablja standard SIST ISO 9836, izjema je pri izračunu BTP za mansardno etažo, kjer se v BTP mansardne etaže ne vključuje površine pod



- alinejo c) točke 5.1.3.1 standarda SIST ISO 9836)
- maksimalni faktor izrabe (FI) zemljišča do 2,0¹,
 - maksimalni faktor zazidanosti (FZ) območja do 0,55²,
 - zagotovitev najmanj 40 % odprtih bivalnih površin³,
 - garažna stavba je lahko popolnoma vkopana ali delno vkopana. V primeru gradnje delno vkopane garaže, višina nadzemnega dela ne sme presegati 0,5 m nad koto terena. Streha garažne stavbe mora biti urejena kot funkcionalna zelena površina, intenzivno zazelenjena s travo, grmičevjem in visokodebelnim drevjem. Debelina zemljine nad streho garažne stavbe mora znašati najmanj 1,2 m, ki se smiselno prilagodi višinskim kotam kontaktnih površin,
 - ureditev parkovne površine z zasaditvijo dreves in ureditev peš povezave med historičnim mestnim jedrom in Škocjanskim zatokom,
 - zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest (večstanovanjske stavbe 2 PM/1 stanovanje, za poslovno namembnost se potrebno število PM določi glede na namembnost posameznega dela objekta).

(3) Mestna občina Koper je dolžna predlagati občinskemu svetu Mestne občine Koper sprejetje ukrepov, s katerimi bo na ureditvenem območju mogoča gradnja, najmanj v obsegu, kot jo določena v predhodnem odstavku, in sicer najkasneje do 31. 3. 2021.

III.

(1) Družbe MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o. se zavežejo, da zoper Mestno občino Koper do 31. 3. 2021 ne bodo vlagale nobenih zahtevkov na plačilo odškodnine iz naslova veljavnega OPPN in da se bodo vzdržale vsakršnega razpolaganja s predmetnimi nepremičninami ter ravnanj, ki bi ovirala sprejem drugačne prostorske ureditve za obravnavano območje.

(2) Če Mestna občina Koper do 31. 3. 2021 na ureditvenem območju sprejme prostorsko ureditev oziroma omogoči gradnjo objektov, kot je določena s smernicami v 2. odstavku II. točke tega sporazuma, se družba MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., nepreklicno odpove vsem odškodninskim in drugim zahtevkom iz naslova veljavnega OPPN ali iz naslova katerih koli razlogov, ki izvirajo iz prostorske ureditve na nepremičninah z ID znakom: parcela 2605 1570/112 in parcela 2605 1570/113, ali v zvezi z razpolaganjem navedenih nepremičnin in to tudi v primeru, če Ustavno sodišče RS ugodi njeni pobudi za začetek postopka za oceno ustavnosti oz. zakonitosti OPPN.

¹Faktor izrabe (FI) je določen kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ~~ki so nad terenom in pod njim~~, samo nad terenom ali samo pod njim.

²Faktor zazidanosti (FZ) je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokrivajo dokončane stavbe in se določi kot navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Za opredelitev zazidane površine se uporablja standard SIST ISO 9836.

³Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).

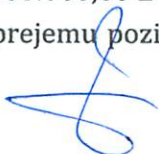


Odpoved zahtevkom učinkuje tudi za vse njene pravne naslednike, o čemer jih je družba MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o. dolžna obvestiti.

- (3) Če Mestna občina Koper do 31. 3. 2021 na ureditvenem območju sprejme prostorsko ureditev oziroma omogoči gradnjo objektov, kot je določena s smernicami v 2. odstavku II. točke tega sporazuma, se družba PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji, odpoveduje svojemu tožbenemu zahtevku zoper Mestno občino Koper, ki je predmet upravnega spora iz 1. člena tega sporazuma ter se nepreklicno odpove vsem odškodninskim in drugim zahtevkom iz naslova veljavnega OPPN ali iz naslova katerih koli razlogov, ki izvirajo iz prostorske ureditve na nepremičnini z ID znakom: parcela 2605 1567/38, ali v zvezi z razpolaganjem navedene nepremičnine, kar učinkuje tudi za vse njene pravne naslednike.
- (4) Če Mestna občina Koper do 31. 3. 2021 na ureditvenem območju sprejme prostorsko ureditev oziroma omogoči gradnjo objektov, kot je določena s smernicami v 2. odstavku II. točke tega sporazuma se družba ELTA telekomunikacije d.o.o. nepreklicno odpove vsem odškodninskim in drugim zahtevkom iz naslova veljavnega OPPN ali iz naslova katerih koli razlogov, ki izvirajo iz prostorske ureditve na nepremičninah z ID znakom: parcela 2605 1570/111 in parcela 2605 1570/114, ali v zvezi z razpolaganjem navedene nepremičnine, kar učinkuje tudi za vse njene pravne naslednike.

IV.

- (1) Do dokončnega sprejema v sporazumu dogovorjene prostorske ureditve, to je do 31. 3. 2021, se družbe MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o. kot lastnice nepremičnin na ureditvenem območju oz. njihovi pravni nasledniki, zavežejo, da na ureditvenem območju ne bodo izvajali gradnje ali zahtevali izdaje gradbenega dovoljenja, brez da bi pri gradnji ali izdelavi projektne dokumentacije in zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, upoštevali smernice iz drugega odstavka II. točke tega sporazuma.
- (2) Družbe MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o. se v primeru odsvojitve nepremičnin zavežejo obvestiti svoje pravne naslednike o zavezi iz prejšnjega odstavka in o obsegu dopustne gradnje, dogovorjene s tem sporazumom.
- (3) V primeru kršitve zaveze iz prvega in drugega odstavka tega člena in v primeru, ko bi družbe MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o. oziroma njihovi pravni nasledniki, kljub temu gradili v nasprotju z dogovorjenim obsegom gradnje, je stranka, ki je kršila ta dogovor dolžna plačati Mestni občini Koper pogodbeno kazen v višini 1.000.000,00 EUR (z besedo: en milijon EUR 00/100), in sicer najkasneje v roku 15 dni po prejemu poziva Mestne občine Koper, v primeru zamude z zakonskimi



zamudnimi obrestmi.

VI.

(1) Ta sporazum je sklenjen, ko ga podpišejo vse stranke sporazuma in začne veljati, ko na njegovo vsebino poda soglasje Občinski svet Mestne občine Koper.

VII.

(1) Sporazum je sklenjen v štirih enakih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme en izvod.

Koper, 12.11.2020

MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o.

zanjo dir. Milan Mandarić

PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji

zanjo likvidacijski upravitelja Lamija Hadžiosmanović in Jovica Jakovac

ELTA telekomunikacije d.o.o.

zanjo dir. Aco Kabanica

PRO-REM
PRO-REM d.o.o. v likvidaciji

Mestna občina Koper

zanjo župan Aleš Bržan

