

**OSNUTEK PRAVNEGA POSLA (POGODBE)**

**MESTNA OBČINA KOPER**, Verdijeva ulica 10, Koper,  
ki jo zastopa župan Aleš Bržan,  
matična številka: 5874424000,  
ID št. za DDV: SI40016803  
(v nadaljevanju: lastnik nepremičnine)

in

....., ki ga zastopa .....

matična številka:

ID št. za DDV:

(v nadaljevanju: imetnik stavbne pravice)

sklepata naslednjo

**P O G O D B O**  
**O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE**  
**št. 478-610/2021**

**I. Uvodne določbe**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Mestna občina Koper izključna lastnica nepremičnine s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper, ID znak parcela 2605 1570/189, v izmeri 33.349 m<sup>2</sup>;
- se predmetna nepremičnina nahaja znotraj ureditvenega območja za poselitev, območje za centralne dejavnosti;
- je predmetna nepremičnina na podlagi Koncesijske pogodbe št. 301-6/93 in Pogodbe o prenosu koncesije na kamionskem terminalu št. K4641-3/99 v uporabi družbe Luka Koper, d.d. za potrebe »kamionskega terminala« in se koncesijsko razmerje izteče konec leta 2023;
- Mestna občina Koper po zaključku koncesijskega razmerja iz prejšnje alineje, začasno ne potrebuje predmetne nepremičnine v okviru opravljanja svojih nalog;
- je Mestna občina Koper pripravila načrt ustanovitve stavbne pravice;
- je občinski svet Mestne občine Koper dne 27. 1. 2022 sprejel sklep številka 478-610/2021, o soglasju k pravnemu poslu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper - ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. Koper;
- je Mestna občina Koper na svoji spletni strani dne ..... objavila Javno dražbo za podelitev stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper, za namen izgradnje, uporabe in vzdrževanja trgovskega objekta za obdobje 40 let;
- je imetnik stavbne pravice v skladu z določili javne dražbe vplačal varščino v višini \_\_\_\_\_ €, za pridobitev stavbne pravice na nepremičnini, ki se všteje v nadomestilo za pridobitev stavbne pravice iz 3. člena te pogodbe;
- je bil imetnik stavbne pravice najugodnejši dražitelj;
- so določbe javne dražbe iz 7. alineje tega člena sestavni del te pogodbe;
- je imetnik stavbne pravice v celoti seznanjen s stvarnimi, pravnimi, prostorskimi in drugimi okoliščinami nepremičnine iz prve alineje tega člena in tako posledično iz

tega naslova do lastnika ne more uveljaviti nikakršne pravice oziroma zahtevka, če ni s to pogodbo izrecno dogovorjeno drugače;

- sklepata to pogodbo zaradi ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini s parc. 1570/189 k.o. 2605 Koper.

## II. Predmet pogodbe

### 2. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se ustanovi stavbna pravica na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper, za obdobje 40 (štirideset) let, in sicer za namen izgradnje, uporabe in vzdrževanja trgovskega objekta na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper v skladu z veljavnimi predpisi in veljavnim prostorskim aktom.

Stavbna pravica nastane z izročitvijo nepremičnine v posest in vknjižbo v zemljiško knjigo, s čimer začne teči doba trajanja stavbne pravice.

### 3. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da nadomestilo za stavbno pravico za obdobje 40 let, na podlagi na javni dražbi izlicitirane višine nadomestila znaša \_\_\_\_\_ €.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je za ustanovitev stavbne pravice, ki je predmet te pogodbe, potrebno obračunati davek na dodano vrednost v višini 22 %, katerega je lastnik nepremičnin dolžan navesti na računu za plačilo nadomestila stavbne pravice in znaša \_\_\_\_\_ €.

Celotna višina nadomestila za pridobitev stavbne pravice na nepremičnini tako z vključenim davkom na dodano vrednost znaša \_\_\_\_\_ €, znižana za znesek že vplačane varščine v višini \_\_\_\_\_ €, pa znaša \_\_\_\_\_ €.

Mestna občina Koper bo v roku 8 dni po sklenitvi te pogodbe, imetniku stavbne pravice izstavila račun, v znesku \_\_\_\_\_ € z rokom plačila 30 dni od izstavitve.

Pri zamudi s plačilom se zaračunajo zakonite zamudne obresti.

### 4. člen

Imetnik stavbne pravice predloži lastniku nepremičnine v potrditev projektno dokumentacijo za izgradnjo objekta iz 2. člena te pogodbe, pred pričetkom postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja.

S sklenitvijo te pogodbe in potrditvijo projektne dokumentacije daje lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice pooblastilo, da v svojem imenu in za svoj račun pridobi vsa potrebna upravna dovoljenja in druga soglasja za gradnjo trgovskega objekta, izvaja gradbena dela in gradbene posege na način, v obsegu in pod pogoji, dogovorjenimi s to pogodbo in veljavnimi predpisi za gradnjo.

Ta pogodba po svoji vsebini za imetnika stavbne pravice predstavlja dokazilo o pravici graditi, kot ga določa veljavni Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP), ob pogoju, da so izpolnjeni še drugi pogoji, ki jih Gradbeni zakon zahteva za veljavno dokazilo o pravici graditi.

Lastnik nepremičnine se zavezuje, da bo – če bodo za to izpolnjeni vsi zakonski in drugi predpisani pogoji – za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja, imetniku stavbne

pravice v zakonskih rokih in brez nepotrebnega odlašanja izdal vsa potrebna soglasja in dovoljenja k izdelani projektni dokumentaciji in po potrebi sklenila tudi ustrezne služnostne pogodbe za izgradnjo, vzdrževanje in dostop do vse z načrtovano gradnjo potrebnih komunalnih priključkov.

#### 5. člen

V izogib kateremukoli dvomu sta stranki izrecno sporazumni, da lastnik nepremičnine v zvezi z izgradnjo objekta ne prevzema nobenih finančnih obveznosti ter da vse finančne obveznosti v zvezi z gradnjo nosi imetnik stavbne pravice.

### III. Pravice in obveznosti strank

#### 6. člen

Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da bo za izgradnjo objekta na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper pridobil vsa potrebna upravna dovoljenja, soglasja in pooblastila, določena z veljavnimi predpisi ter da bo gradnjo izvedel v skladu z veljavnimi zakoni in podzakonskimi predpisi, ki urejajo varstvo okolja, urejanje prostora in graditev objektov ter drugimi predpisi.

S sklenitvijo te pogodbe se imetnik stavbne pravice izrecno zaveže izvesti gradnjo objekta navedenega v 2. členu te pogodbe skladno s projektno dokumentacijo, ki jo bo pridobil v postopku.

Imetnik stavbne pravice se zaveže pri gradnji objekta, ob hkratnem upoštevanju načela gospodarnosti, slediti najnovejšim trendom s področja varstva okolja in ekologije in, za obratovanje le-tega uporabiti obnovljive vire, če so ti na razpolago ter na morebitnih prostih površinah na strehi objekta vzpostaviti zelene površine za počitek in rekreacijo ali pridelavo vrtnin oziroma površine na strehi uporabi za postavitve objektov in naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov in s tem povezano infrastrukturo.

V času trajanja stavbne pravice imetnik plačuje vse stroške, davke, takse in podobno, povezane z nepremičnino, na kateri je ustanovljena stavbna pravica ter tudi vse davke, takse in podobne stroške, vezane na izgradnjo, uporabo, vzdrževanje predmeta stavbne pravice ter tudi vse morebitne kazni in druge izdatke, povezane z nepremičnino 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 imetnik stavbne pravice.

#### 7. člen

Imetnik stavbne pravice lahko izvršuje le-to v obsegu, dogovorjenem s to pogodbo, za kakršnokoli povečanje obsega uporabe pa je dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje lastnika.

Lastnik nepremičnine bo imetniku stavbne pravice omogočil, da ta že pred pridobitvijo nepremičnine v neposredno posest, na nepremičnini na svoje stroške izvede geomehanske preiskave tal in preiskave onesnaženosti tal, po predhodnem dogovoru s trenutnim posestnikom nepremičnine in pod pogojem, da so navedeni postopki čim manj moteči za njeno uporabo.

## 8. člen

Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da stavbne pravice brez predhodnega pisnega soglasja lastnika ne bo prenesel ali obremenil, ne v celoti ne v delu. Navedeno velja tudi za morebitni prenos stavbne pravice na pravne osebe, ki v smislu 527. člena ZGD-1 predstavljajo z imetnikom stavbne pravice povezano družbo.

V primeru, da bi imetnik stavbne pravice kršil zavezo iz predhodnega odstavka, je dolžan Mestni občini Koper plačati 500.000,00 € pogodbene kazni. Obveznost plačila te pogodbene kazni zapade z dnem, ko je (delni ali celotni) prenos ali obremenitev brez predhodnega pisnega soglasja Mestne občine Koper izveden/a in se po zapadlosti obrestuje po zakonu. Pogodbena kazen ne izključuje obveznosti imetnika stavbne pravice, da Mestna občina Koper plača morebitno razliko do popolne odškodnine za škodo, ki bi s prenosom ali obremenitvijo stavbne pravice, Mestni občini Koper nastala, imetnik stavbne pravice pa dolguje pogodbeno kazen tudi, če Mestna občina Koper zaradi prenosa ali obremenitve stavbne pravice ne utрпи nobene škode.

Ne glede na določbe prvega odstavka ima imetnik stavbne pravice pravico, da dele stavbe, ki je ne potrebuje za opravljanje lastne dejavnosti, v času trajanja stavbne pravice oddaja v najem, za kar ne potrebuje dodatnega soglasja lastnika nepremičnine.

## 9. člen

Stavbna pravica preneha z iztekom dobe, za katero je dogovorjena.

Lastnik lahko zahteva predčasno prenehanje stavbne pravice, če:

- imetnik stavbne pravice zastavi ali odsvoji stavbno pravico ali jo kako drugače prenese na tretjo osebo brez predhodnega pisnega dovoljenja lastnika,
- je na predmetu stavbne pravice začet izvršilni postopek, pa imetnik stavbne pravice ne poravnava terjatve iz tega postopka v roku 30 dni od pravnomočnosti sklepa, s katerim je bila izvršba na predmetu stavbne pravice dovoljena,
- je uveden postopek prisilne poravnave, likvidacijski postopek ali stečajni postopek nad imetnikom stavbne pravice.

Imetnik stavbne pravice je v primerih iz prvega in drugega odstavka tega člena dolžan v roku 15 dni od prejema odstopne izjave in ustreznega poziva lastnika, lastniku izstaviti lastniku dovolilo za izbris stavbne pravice po tej pogodbi ter v 60 dneh od prenehanja stavbne pravice predmet stavbne pravice izročiti lastniku.

V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice lastnik nepremičnine ni dolžan imetniku stavbne pravice vrniti plačanega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice kot tudi ne stroškov vezanih na izvrševanje stavbne pravice.

## 10. člen

V izogib kateremukoli dvomu sta stranki sporazumni, da imetnik stavbne pravice prevzema vso odgovornost za škodo, ki bi v času gradnje nastala na sosednjih zemljiščih, kot tudi za škodo, ki bi nastala na sosednjih zemljiščih po dokončanju gradnje, če je ta škoda posledica vzroka, ki je nastal v času gradnje. Nadaljnje imetnik stavbne pravice prevzema tudi vso odgovornost za škodo, ki bi komurkoli nastala zaradi gradnje ali v zvezi z njo.

## 11. člen

Imetnik stavbne pravice bo nadomestilo v enkratnem znesku dolžan poravnati v roku 30 dni od izstavitve računa. Po prejemu plačila nadomestila za stavno pravico, bo lastnik nepremičnine, v roku 8 dni overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice deponiral pri notarju z navodilom, da se overjeno zemljiškoknjižno dovolilo izroči imetniku stavbne pravice ob predložitvi primopredajnega zapisnika o izročitvi nepremičnine v posest, skladno s to pogodbo.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo lastnik nepremičnine le-to imetniku stavbne pravice izročil v posest v roku 30 dni od poteka koncesijskega razmerja, ki poteče dne 31. 12. 2023. Ob izročitvi nepremičnine v neposredno posest imetnika stavbne pravice, bosta stranki sestavili in podpisali primopredajni zapisnik.

Če predaja nepremičnine v neposredno posest imetniku stavbne pravice ne bo izvedena najkasneje v roku iz drugega odstavka tega člena, lahko stranki sporazumno podaljšata ta rok s sklenitvijo dodatka h tej pogodbi. V kolikor predaja nepremičnine ni izvršena tudi v dodatnem roku ima imetnik stavbne pravice pravico, da brez dodatnega roka odstopi od te pogodbe in od lastnika nepremičnine zahteva povračilo sorazmernega nadomestila za stavbno pravico.

## 12. člen

Imetnik stavbne pravice se nadalje zavezuje, da po prenehanju stavbne pravice na podlagi te pogodbe, od lastnika nepremičnine ne bo zahteval nadomestila za izgrajen objekt.

Po prenehanju stavbne pravice bo imetnik stavbne pravice izročil lastniku nepremičnino in zgradbo najpozneje v roku 90 dni, pri čemer za ta čas lastniku nepremičnine ni dolžan plačati nikakršnega dodatnega nadomestila ali druge domene. Pogodbeni stranki se dogovorita, da se po prenehanju stavbne pravice zgrajen objekt šteje za sestavino nepremičnin iz 1. člena te pogodbe, in ga lastnik pridobi v izključno last in uporabo, in sicer v stanju, da bo objekt ob upoštevanju redne obrabe primeren za uporabo.

Morebitno obveznost odstranitve stavbe bosta pogodbeni stranki dogovorili z dodatkom h pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice, pri čemer Mestna občina Koper ne nosi stroškov odstranitve objekta.

## **IV. Zemljiškoknjižno dovolilo in stroški pogodbe**

### 13. člen

Mestna občina Koper bo po prejemu plačila nadomestila za stavbno pravico, imetniku stavbne pravice, najkasneje v roku 8 dni, izročila zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo stavbne pravice v zemljiško knjigo v skladu z 11. členom pogodbe.

### 14. člen

Zemljiškoknjižna urejanja po tej pogodbi bo predlagal imetnik stavbne pravice.

### 15. člen

Vse stroške, povezane s sklenitvijo in zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe ter stroške notarskih storitev, se zaveže plačati imetnik stavbne pravice.

## V. Protikorupcijska klavzula

### 16. člen

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 (drugi odstavek 14. člena ZIPK, UL RS 45/10).

## VI. Končne določbe

### 17. člen

To pogodbo oziroma njeno besedilo sta pripravili in predlagali stranki skupno, sporazumno in dogovorno.

Stranki bosta neskladja v razumevanju vsebine te pogodbe do katerih bi morebiti prišlo v teku izvajanja pogodbe, reševali sporazumno in v skladu z veljavnimi predpisi.

Za sodno reševanje sporov iz te pogodbe ali zaradi te pogodbe je pristojno sodišče v Kopru.

### 18. člen

Skrbnik te pogodbe za Mestno občino Koper je \_\_\_\_\_.  
Skrbnik te pogodbe za imetnika stavbne pravice je \_\_\_\_\_.

### 19. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih, od katerih prejme lastnik nepremičnin dva izvoda ter po en izvod imetnik stavbne pravice in zemljiška knjiga.

Številka: 478-610/2021  
Datum:

Številka:  
Datum:

LASTNIK NEPREMIČNINE

IMETNIK STAVBNE PRAVICE

**MESTNA OBČINA KOPER**  
Župan  
Aleš Bržan