

10/2 Razmerje med koncesijskim in javnonaročniškim partnerstvom

Zgoraj prikazane lastnosti koncesij za izvajanje javnih služb se nanašajo predvsem na t.i. klasična koncesijska razmerja, treba pa je opozoriti, da imajo lahko pri nekaterih gospodarskih javnih službah koncesije za njihovo izvajanje lastnosti javnih naročil. V nadaljevanju bodo predstavljena bistvena izhodišča (ki so se razvila predvsem v praksi evropskega sodišča) za razmejevanje med koncesijskim in javnonaročniškim partnerstvom, od te razmejitve so namreč odvisna obvezna ravnanja koncedentov/naročnikov pri oddajanju gospodarskih javnih služb v izvajanje.

Koncesijsko partnerstvo je oblika pogodbenega javno-zasebnega partnerstva, in sicer gre za dvostransko pravno razmerje med državo oziroma samoupravno lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava kot koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem, v katerem koncedent podeli koncesionarju posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kar lahko vključuje tudi zgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu.

*Koncesijsko partnerstvo -
definicija*

Razmerje med
koncesijskim in
javnonaročniškim
partnerstvom

*Javnonaročniško
partnerstvo - definicija*

Javnonaročniško partnerstvo je oblika pogodbenega javno-zasebnega partnerstva, in sicer gre za odplačno razmerje med naročnikom in dobaviteljem blaga, izvajalcem gradenj ali izvajalcem storitev, katerega predmet je naročilo blaga, izvedba gradnje ali storitve.

*Porazdelitev tveganja
kot temeljni razlikovalni
element*

Temeljni razlikovalni element opredeljuje ZJZP v 27. členu, to pa je porazdelitev tveganja; če prevzema javni partner večino tveganja ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva, se javno-zasebno partnerstvo ne glede na poimenovanje oziroma ureditev v posebnem zakonu (npr. ZGJS) za namene tega zakona ne šteje za koncesijsko, temveč za javnonaročniško.

Razmejitev pri gradnjah

Koncesije gradenj so edina oblika koncesij, ki je urejena v sekundarni zakonodaji na ravni EU, konkretno v Direktivi 2004/18/EC, ki sicer v preostalem delu ureja javna naročila. Niti Pogodba o ustanovitvi Evropske skupnosti, niti evropsko pravo *in abstracto* pojma »koncesija« ne definirata. Izjema v sekundarni zakonodaji je Direktiva 2004/18/EC. Bistveni značilnosti koncesije gradenj in hkrati razlikovalna znaka z javnim naročilom gradenj sta prenos pravice do izkoriščanja na koncesionarja in prenos tveganja, povezanega z izkoriščanjem objekta. Tako velja, da ko prevzema javni partner večino ali celotno gospodarsko tveganje izvajanja javno-zasebnega partnerstva, se partnerstvo, ne glede na poimenovanje oziroma določbe posebnega zakona, ne

šteje za koncesijsko, temveč za javno-naročniško. V zvezi s pojmom »tveganje« gre v primeru koncesij za kumulacijo dveh vrst tveganj, in sicer tveganje v zvezi z izgradnjo objekta (tovrstno tveganje obstoji tudi v primeru javnih naročil) in specifičnosti koncesij ter tveganje v zvezi z upravljanjem/obratovanjem objekta. Razlikovanje med javnim naročilom in koncesijo je odvisno od odgovora na vprašanje, kdo prevzema poslovno tveganje (angl.: *economic risks*) obratovanja objekta. Če prevzema tveganje v zvezi s povračilom investicije pretežno izvajalec, gre za koncesijo, če pa je tveganje pretežno na javni oblasti (javni naročnik; država ali lokalna skupnost), pa gre za javno naročilo.¹ Če koncesionar plačil ne prejema na podlagi oziroma v odvisnosti od opravljanja dejavnosti

¹ O tem vprašanju prof. dr. Rajko Pirnat v članku Javne pogodbe; Pravna praksa št. 12, 27. 3. 2008, str. 55:

Ugotavljanje razporeditve tveganj je zelo težavno in je ena glavnih ovir za jasno razločevanje javnih naročil in javnih koncesij. Načeloma gre za naslednja tveganja:

- tveganje izgradnje: to tveganje zadeva dogodke, povezane s povečanjem investicije v fazi izgradnje, kot so zamude v izgradnji, okoljska in geološka tveganja, tehnične napake, neustrezni standardi in drugi vzroki za povečanje stroškov izgradnje;
- tveganje dosegljivosti storitev: to tveganje se nanaša na primere, ko zaradi neustreznega upravljanja in drugih okoliščin na strani zasebnega partnerja obseg storitev ali njihova kakovost nista na dogovorjeni ravni, torej nista dosegljiva v dogovorjenem obsegu;
- tveganje povpraševanja: to tveganje se nanaša na dogodke, ki so zunaj področja zasebnega partnerja in zmanjšajo povpraševanje po storitvah; povpraševanje po storitvah je tako zmanjšano neodvisno od njihovega obsega in kakovosti; to je običajno ekonomsko tveganje, ki ga prevzemajo zasebni subjekti na trgu.

(nakup storitev), potem niti pojmovno ni mogoče govoriti o pravici izkoriščanja objekta. Ne glede na zapisano pa predstavlja način financiranja projekta, in sicer deloma s strani zasebnega sektorja, včasih preko kompleksnih dogovorov med različnimi udeleženci, bistveno značilnost javno-zasebnega partnerstva. Dopustno je, da se javni viri (ki so v nekaterih primerih precej izdatni) dodajo zasebnim (v nadaljevanju poimenujemo takšno partnerstvo kot javnonaročniško).

Koncesionar mora pri koncesijskem razmerju tako prevzeti poslovno tveganje izvajanja dejavnosti na način, da koncedent ne prevzema več nobenega dejanskega tveganja. Pri uvrstitvi posamezne koncesije med koncesije gradenj oziroma koncesije storitev (ki jih Direktiva 2004/18/EC sicer opredeljuje, vendar zato, da določi, da pravila, ki sicer veljajo za koncesije gradenj, zanje izrecno ne veljajo) je treba ugotoviti vsebino tipičnega izpolnitvenega ravnanja, in sicer ali predstavlja gradnja objekta bistvo predmeta pogodbe ali pa je gradnja samo postranskega značaja v razmerju do predmeta pogodbe. Če je bistvo v izgradnji objekta, gre za koncesijo gradenj, če pa se dejavnost opravlja na obstoječem objektu, gre za koncesijo storitev. Kot pravilo velja uporabiti kriterij pretežnosti (metodo absorpcije), v primerih medsebojno neodvisnih dejavnosti pa metodo kombinacije (vsak del se obravnava posebej). Koncesijsko razmerje v primeru dvoma presojamo kot koncesijo gradenj.

*Razmejitev med koncesijo
gradenj in koncesijo storitev –
metoda absorpcije*

Kljub sorodnim bistvenim značilnostim pa je namen koncesij storitev drugačen kot namen koncesij gradenj. Pri koncesijah storitev ne gre kot pri koncesijah gradenj za izgradnjo, temveč za izvajanje storitev (oziroma zadnje v povezavi s plačilom zanje)².

Podeljevanje koncesij storitev po drugi strani ni podrejeno pravilom Direktive 2004/18/EC. Kljub temu pa temeljna načela evropskega prava (nediskriminacija, transparentnost, sorazmernost in medsebojno priznavanje) tako pri koncesijah gradenj kot pri koncesijah storitev zavezujejo zgolj k nekaterim obveznim ravnanjem.

² Metodo pretežno (absorpcije) je tudi potrdilo Sodišče EU s sodbo dne 6. 5. 2010, ko je v zadevi C 145/08 in C 149/08, Club Hotel Loutraki AE, med drugim odločilo: »48. Iz sodne prakse Sodišča je razvidno, da je treba v primeru mešane pogodbe, katere različne točke so v skladu z objavo naročila neločljivo povezane in so tako nedeljiva celota, zadevni postopek v celoti preučiti enotno, da se pravno opredeli, in da ga je treba presoditi na podlagi predpisov, ki urejajo točko, ki je glavni cilj oziroma prevladujoči element pogodbe (glej v tem smislu sodbe z dne 5. decembra 1989 v zadevi Komisija proti Italiji, C 3/88, Recueil, str. 4035, točka 19; z dne 19. aprila 1994 v zadevi Gestión Hotelera Internacional, C 331/92, Recueil, str. I-1329, točke od 23 do 26; z dne 18. januarja 2007 v zadevi Auroux in drugi, C 220/05, ZOdl., str. I 385, točki 36 in 37; z dne 21. februarja 2008 v zadevi Komisija proti Italiji, C 412/04, ZOdl., str. I-619, točka 47, in z dne 29. oktobra 2009 v zadevi Komisija proti Nemčiji, C 536/07, še neobjavljena v ZOdl., točke 28, 29, 57 in 61). 49 Ta sklep velja neodvisno od vprašanja, ali točka, ki je glavni cilj mešane pogodbe, spada na področje uporabe direktiv o javnih naročilih.«

Obveznost vodenja
postopkov javnih
naročil za imetnike
izključnih pravic

Podobno kot predhodne direktive tudi Direktiva 2004/18/EC ne determinira postopkov podelitve koncesije (58. člen). Smiselno enako velja za naročila koncesionarjev. Čeprav so koncesije, ki jih podeljujejo naročniki na infrastrukturnem sektorju, izrecno izločene iz obveznih ravnanj po direktivi, pa so koncesionarji na infrastrukturnem sektorju, tedaj ko so nosilci posebnih ali izključnih pravic, zaradi tega razloga naročniki. Sodna praksa (zlasti primer *The Queen proti Secretary of State for Trade and Industry, ex p. British Telecommunications plc, t.i. Leased Lines*) je na podlagi veljavnega pravnega reda oblikovala besedilo – definicijo posebnih in izključnih pravic, ki je bilo vneseno v novo direktivo na infrastrukturnem sektorju. Če pa se koncesija podeli na podlagi objektivnih, proporcionalnih in nediskriminatornih pogojev vsem, ki izkažejo izpolnjevanje pogojev, potem koncesionar ni imetnik posebne oziroma izključne pravice. Zato iz primeroma naštetih zunanjih razpoznavnih znakov (npr. pravica do razlastitve) še ni mogoče sklepati na obstoj takšnih pravic. Kljub definiciji pa niti nova ureditev v ničemer ne normira postopka podeljevanja posebnih oziroma izključnih pravic, temveč (zgolj) imetnike takih pravic na reguliranih sektorjih zavezuje k temu, da oddajajo naročila po posebnem postopku. Sicer pa je v novi direktivi na področju infrastrukture krog naročnikov določen podobno kot do sedaj. Spremenjene oziroma črtane so le konkretne dejavnosti, ki so postale povsem tržne dejavnosti

Občina _____

matična št.: _____

ki jo zastopa župan _____

(v nadaljevanju lastnik)

in

(v nadaljevanju imetnik stavbne pravice)

sklepata

POGODBO O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini parc. št. _____, k.o. _____, v korist imetnika stavbne pravice;
- da je površina zemljišča na katerem se bo stavbna pravica dejansko izvrševala _____ m²;
- da je grafični prikaz zemljišča, ki je predmet podelitve stavbne pravice priloga k tej pogodbi;
- da je namen podelitve stavbne pravice _____ v skladu določili te pogodbe in poslovnim načrtom;
- da je Občina _____ zemljiškoknjžni lastnik nepremičnine iz prve alineje, vpisane v zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v _____, kot je navedena v 4. členu te pogodbe;
- da je občina v skladu z drugim odstavkom 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

(Uradni list RS, št. 34/2011)(v nadaljevanju: Uredba) opravila cenitev višine nadomestila,

- da znaša celotno nadomestilo za uporabo stavbne pravice za celotno obdobje trajanja stavbne pravice _____ EUR,
- da predstavlja plačilo nadomestila v višini določeni v prejšnji alineji bistveno sestavino pogodbe,
- da predstavlja poslovni načrt izgradnje objekta bistveno sestavino pogodbe;
- da je občina v skladu z drugim odstavkom 56. člena Uredbe pripravila poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini, v katerem je ocenila smotrnost podelitve stavbne pravice glede na višino nadomestila, ki ga bo prejela v času trajanja stavbne pravice, uporabnosti stavbe, ki je predmet stavbene pravice po prenehanju pogodbenega razmerja, v primeru, da se le-ta v skladu z določili te pogodbe ne odstrani z zemljišča, ter stroškov, ki jih bo občina imela po prenehanju pogodbenega razmerja bodisi v primeru, da se zemljišče vrne v prvotnem stanju in imetnik stavbne pravice nima pravice do nadomestila po 263. členu Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju: SPZ), kot v primeru, da se v skladu s določili te pogodbe zemljišče ne vrne v prvotnem stanju in občina plača imetniku stavbne pravice nadomestilo po 263. členu SPZ,
- da je občina v skladu s prvim odstavkom 56. člena Uredbe pripravila predlog finančnega načrta odplačila nadomestila, ki ga po izteku pogodbenega razmerja plača imetniku stavbne pravice, v primeru, da se zemljišče v skladu z določili te pogodbe ne vrne v prvotnem stanju. Finančni načrt je priloga te pogodbe.

2. člen

(1) Stavbna pravica, ki je predmet te pogodbe, se nanaša na pravico imetnika stavbne pravice, da ima v lasti objekt oziroma zgradbo pod in nad nepremičnino - zemljiščem iz prve alineje 1. člena te pogodbe. Imetnik stavbne pravice se zaveže pod zemljiščem na katerem je s to pogodbo pridobil stavbno pravico, zgraditi_____.

(2) Imetnik stavbne pravice mora sam pripraviti oziroma zagotoviti projektno dokumentacijo, pripravljeno v skladu s predloženim poslovnim načrtom, ki je priloga te pogodbe, in pridobiti gradbeno dovoljenje ter pridobiti vsa ostala upravna dovoljenja v svojem imenu in za svoj račun, pri tem pa lastnik opravlja nadzor nad skladnostjo projektne dokumentacije s predloženim poslovnim načrtom. Gradbeno in ostala dovoljenja mora predložiti v vednost lastniku.

(3) Pogodbeni stranki se dogovorita, da se stavbna pravica na nepremičnini iz prve alineje 1. člena te pogodbe ustanovi za obdobje _____ let.

(4) Imetnik stavbne pravice pridobi pravico vpisa stavbne pravice na parceli št. _____ v zemljiško knjigo, po plačilu prvega obroka nadomestila določenega v prvem odstavku 5. člena.

(5) Imetnik stavbne pravice pridobi stavbno pravico, ki je predmet te pogodbe, z dnem vpisa stavbne pravice v zemljiško knjigo za čas iz tretjega odstavka tega člena.

3. člen

(1) Imetnik stavbne pravice nosi vse stroške projektiranja, izgradnje in upravljanja povezane z realizacijo izgradnje objekta _____ in vse druge stroške, vezane na izvedbo pogodbe, razen v kolikor ni v tej pogodbi drugače določeno.

(2) Imetnik stavbne pravice mora poskrbeti za ureditev vseh pravnih razmerij z lastniki/uporabniki stavb, ki se nahajajo na vplivnem območju stavbne pravice.

(3) Stavbna pravica se lahko prenese le s soglasjem lastnika. Prenos stavbne pravice brez soglasja lastnika nima pravnega učinka nasproti lastniku, imetnik stavbne pravice pa je lastniku odgovoren za škodo, ki bi mu nastala, če izvede prenos brez soglasja lastnika.

4. člen

(1) Lastnik: Občina _____, matična št.: _____, s to pogodbo izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se v breme

zemljišča s parc. št. _____, z.k. vl.št. _____, k.o. _____ v izmeri _____ m²,

vpíše stavbna pravica za dobo _____ let, z izrecnim dovoljenjem, da se ta pravica vknjiži v korist imetnika stavbne pravice _____, v zemljiško knjigo.

(2) Lastnik se zaveže izročiti imetniku stavbne pravice notarsko overjen izvod predmetne pogodbe za potrebe vpisa v zemljiško knjigo po plačilu prvega obroka nadomestila, v skladu s 1. odstavkom 5. člena te pogodbe.

(3) V kolikor se ob podpisu te pogodbe vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo ne bi mogel opraviti, se na njej vpíše stavbna pravica po sprejemu ustreznega akta.

5. člen

(1) Pogodbeni stranki se dogovorita, da je upravičenec dolžan plačati lastniku nadomestilo za stavbno pravico, na podlagi drugega odstavka 257. člena SPZ, in sicer je upravičenec dolžan plačati prvi letni obrok nadomestila, v višini _____ EUR, ki ga bo plačal najkasneje v 8 dneh od podpisa te pogodbe, preostali del nadomestila pa v _____ letnih obrokih, pri čemer letni obroki nadomestila zapadejo v plačilo vsako naslednje leto na dan _____ in se plačujejo za tekoče leto. V letno izhodiščno nadomestilo je vključen davek na dodano vrednost. Nadomestilo za stavbno pravico se usklajuje enkrat letno z referenčnim indeksom za preteklo leto, in sicer _____ za tekoče leto.

(2) Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo upravičenec pokrtil vse dodatne stroške vezane na pridobitev morebitnih dodatnih služnosti, soglasij in upravnih dovoljenj.

(3) Pogodbeni stranki se ravno tako dogovorita, da bo imetnik stavbne pravice poleg plačila komunalnega prispevka pokrtil tudi vse druge morebitne stroške nastale za izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture, zaradi prilagoditve na javno cestno infrastrukturo, za kar mu bo tudi ves čas trajanja pogodbe omogočen primeren dostop do zemljišča.

6. člen

(1) Pogodbeni stranki se dogovorita, da se lastniku zemljišča po prenehanju pogodbe na njegovo zahtevo vrne zemljišče v prvotnem stanju, v primeru vrnitve zemljišča v prvotnem stanju imetnik stavbne pravice ni upravičen do nadomestila po 263. členu SPZ.

(2) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena, lahko lastnik nepremičnine najkasneje 5 let pred prenehanjem pogodbenega roka, s soglasjem imetnika stavbne pravice pa tudi kasneje, zahteva, da se mu ob poteku pogodbe poleg zemljišča prenesejo v last ali pa se prenesejo v last novega imetnika stavbne pravice tudi objekti, ki se zgradijo na podlagi te pogodbe. V tem primeru se pogodbeni stranki dogovorita, da bo lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju slednje plačal nadomestilo v skladu z 263. členom SPZ. Višina nadomestila je določena v višini polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine na dan prenehanja pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. Tržno vrednost nepremičnine bo določil sodni cenilec v končnem cenitvenem poročilu ob prenehanju stavbne pravice.

(3) Lastnik bo nadomestilo iz prejšnjega odstavka plačal v treh anuitetah, pri čemer anuiteta zapade _____. V primeru zamude s plačilom dolguje lastnik imetniku stavbne pravice še zakonite zamudne obresti.

7. člen

(1) Imetnik stavbne pravice prevzame nepremičnino, v stanju v kakršnem je, v roku 1 meseca po sklenitvi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

(2) O stanju nepremičnine se ob prevzemu sestavi zapisnik.

(3) Imetnik stavbne pravice se zavezuje na nepremičnini pri izvedbi del z lastnimi sredstvi, upoštevati in delovati skladno s standardi in predpisi gradbene stroke ter v skladu z namenom podelitve stavbne pravice iz četrte alineje 1. člena te pogodbe.

8. člen

(1) V kolikor se stranki z drugo pogodbo ne dogovorita drugače, imetnik stavbne pravice:

- od dneva podpisa te pogodbe dalje plačuje vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na nepremičnino, na kateri je pridobil stavbno pravico,

- je dolžan zemljišče in objekte vzdrževati kot dober gospodar tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podelitve stavbne pravice ter s tem v zvezi nosi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne in druge morebitne stroške,

- od dneva podpisa te pogodbe odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljišču in objektih, ki so predmet te pogodbe oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišča oziroma objektov,

- prevzema odgovornost za zavarovanje nepremičnine, ki je predmet stavbne pravice.

(2) Objekt oziroma zgradba, kot predmet stavbne pravice, se lahko uporablja izključno za zakonsko in moralno sprejemljive namene v okviru namena podelitve stavbne pravice.

9. člen

(1) Stavbna pravica preneha s potekom časa za katerega je bila ustanovljena.

(2) Po prenehanju stavbne pravice bo imetnik stavbne pravice izročil lastniku nepremičnino v prvotnem stanju, to je v stanju kot jo je prevzel, najpozneje v roku 45 (petinštirideset) dni, oziroma v primeru iz drugega odstavka 6. člena te pogodbe v boljšem stanju, glede na investicijska vlaganja.

(3) Lastnik je upravičen po izteku obdobja za katerega je ustanovljena stavbna pravica zahtevati izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige. Imetnik stavbne pravice mu mora to omogočiti oziroma mu tega ne sme onemogočiti.

10. člen

(1) Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi sporazuma med pogodbenima strankama, s katerim se lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju, ali na podlagi zahteve lastnika za predčasno prenehanje v skladu z SPZ ali določili te pogodbe.

(2) V primeru, da se lastnik in imetnik stavbne pravice sporazumeta o predčasnem prenehanju stavbne pravice, mora imetnik stavbne pravice po povrnitvi nepremičnine v prvotno stanje oziroma po plačilu vseh morebitnih obveznosti občine iz naslova plačila nadomestila na podlagi drugega odstavka 6. člena te pogodbe, občini izdati overjeno zemljiškoknjžno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige.

(3) Lastnik lahko zahteva prenehanje stavbne pravice ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju stavbne pravice tudi v naslednjih primerih:

- če imetnik stavbne pravice v roku treh mesecev od prejema opomina nepremičnino uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da nastaja občutnejša škoda,
- če imetnik stavbne pravice brez potrebnih dovoljenj izvaja nedovoljene gradbene posege v nepremičnino,
- če imetnik stavbne pravice ne izvaja požarno varstvenih ukrepov in drugih ukrepov za zaščito in varovanje nepremičnine, premoženja in ljudi,
- če imetnik stavbne pravice ne upošteva določil glede zavarovanj v skladu s to pogodbo,
- če imetnik stavbne pravice s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da upravičenec uporablja zgradbo in/ali nepremičnino za namene, ki pomenijo prekršek oziroma kaznivo dejanje,
- če se nad imetnik stavbne pravice začne postopek zaradi insolventnosti ali drug postopek prisilnega prenehanja,
- v drugih primerih, določenih s to pogodbo in veljavnimi predpisi.

(4) V primerih izpolnitve dejanskega stanja iz 1., 2., 3., 4., 5. in 7. alinee prejšnjega odstavka imetnik stavbne pravice ni upravičen do plačila polovice s potekom časa neamortiziranih obveznosti lastnika iz naslova plačila nadomestila na podlagi drugega odstavka 6. člena te pogodbe.

11. člen

Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da bo nepremičnine v stanju, kot je opisano v 6. členu te pogodbe, vrnil lastniku v posest sam.

12. člen

(1) Pogodbeni stranki ugotavljata, da znaša nadomestilo za uporabo stavbne pravice za celotno obdobje trajanja stavbne pravice, brez upoštevanja revalorizacije, _____ EUR.

(2) Nadomestilo za uporabo stavbne pravice je bilo določeno na podlagi cenitvenega zapisnika sodnega cenilca in izvedenca za gradbeništvo _____ št. _____ z dne _____.

(3) Znesek v prejšnjem odstavku navedenega nadomestila za uporabo stavbne pravice v nobenem primeru ne vključuje dela stroškov sklenitve pogodbe o stavbni pravici, stroškov vezanih na postavitve in uporabo objektov oziroma zgradb. Vsi ti stroški so strošek imetnika stavbne pravice, razen v kolikor se stranki z drugo pogodbo ne dogovorita drugače.

13. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da znaša izhodiščna vrednost zemljišča na dan, vsaj,00 EUR, kar predstavlja tudi minimalno postavko za ugotavljanje povečane vrednosti nepremičnine zaradi izgradnje zgradbe v primeru iz drugega odstavka 6. člena te pogodbe.

14. člen

(1) Imetnik stavne pravice je svojo obveznost postavitve _____, v skladu z 2. členom te pogodbe, dolžan izpolniti do _____.

(2) Imetnik stavbne pravice je pred podpisom pogodbe predložil lastniku menico z menično izjavo, kot garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti iz prvega odstavka tega člena, v višini _____ EUR, z oznako »brez protesta« in z veljavnostjo do vključno 120 dni dalj, kot znaša veljavnost pogodbe.

15. člen

(1) V primeru, da se ugotovi, da je v postopku podelitve stavbne pravice, na podlagi katerega je podpisana ta pogodba ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku lastnika ali drugega organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- sklenitev te pogodbe ali
- za sklenitev te pogodbe 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 ta pogodba nična.

(2) Lastnik bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

16. člen

Vse davke in druge dajatve, ter stroške v zvezi s to pogodbo, nosi imetnik stavbne pravice.

17. člen

Pogodbeni stranki vsa nesoglasja rešujeta sporazumno. Morebitne spore med pogodbenima strankama rešuje stvarno pristojno sodišče.

18. člen

(1) Pogodba je sklenjena v šestih (6) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda, dva (2) izvoda pa sta namenjena za potrebe davčnega postopka in vpis v zemljiško knjigo.

(2) Pogodba je sestavljena po volji in želji pogodbenih strank. Vsaka pogodbeni stranka pogodbo prebere in v znak priznanja vsebine lastnoročno podpiše.

19. člen

(1) Pogodba stranki zavezuje s podpisom obeh pogodbenih strank in zapisniško izročitvijo nepremičnine imetniku stavbne pravice.

(2) S podpisom te pogodbe se šteje, da je imetnik stavbne pravice seznanjen z vsemi pogoji za pridobitev stavbne pravice, ki je predmet te pogodbe, kot tudi, da je seznanjen z vsemi obveznostmi, ki iz nje izhajajo.

(3) Vse morebitne spremembe in dopolnitev te pogodbe lastnik in upravičenec dogovorita in uredita z aneksom k tej pogodbi.

Datum:

Številka: _____/_____

LASTNIK:

UPRAVIČENEC:

Občina _____
Župan
