



OBČINA KOMEN

Številka: 711-11/2021-7

Datum: 1. 7. 2022

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, na podlagi določbe 49. in 51. člena v zvezi z določbo 72. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 s spremembami), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE NA
NEPREMIČNINAH ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID
znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47,
460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50**

1. NAZIV IN SEDEŽ LASTNIKA NEPREMIČNIN:

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen (lastnik nepremičnin).

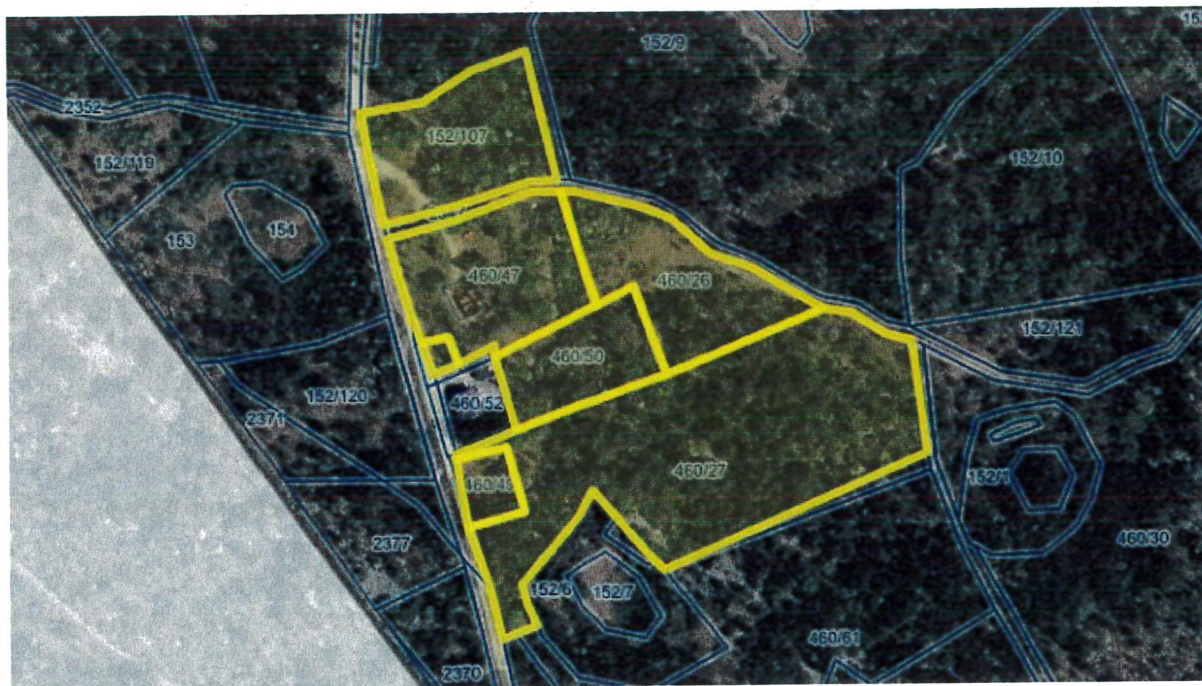
2. OPIS PREDMETA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

2.1. Opis nepremičnin:

Predmet ustanavljanja stavbne pravice so nepremičnine, kot izhaja iz spodaj navedenih podatkov in grafičnega prikaza:

Zap. št.	NEPREMIČNINA	ID ZNAK	Površina
1.	parc. št. 152/107 k.o. Brje (2426)	parcela 2426 152/107 (ID 3295050)	3.310,0 m ² *
2.	parc. št. 460/26 k.o. Brje (2426)	parcela 2426 460/26 (ID 4069983)	3.513,0 m ² *
3.	parc. št. 460/27 k.o. Brje (2426)	parcela 2426 460/27 (ID 1828825)	11.726,0 m ² *
4.	parc. št. 460/46 k.o. Brje (2426)	parcela 2426 460/46 (ID 3581968)	134,0m ² *
5.	parc. št. 460/47 k.o. Brje (2426)	parcela 2426 460/47 (ID 1783355)	3.922,0 m ² *
6.	parc. št. 460/49 k.o. Brje (2426)	parcela 2426 460/49 (ID 2837158)	577,0 m ² *
7.	parc. št. 460/50 k.o. Brje (2426)	parcela 2426 460/50 (ID 2389962)	1.825,0 m ² *

* površina nepremičnin je povzeta po podatkih GURS.



Nepremičnine se nahajajo v neposredni bližini bivšega mejnega prehoda Gorjansko – Žekenc, so približno šest kilometrov oddaljene od naselja Komen, so dobro vidne in dostopne. Nepremičnine, ki so predmet tega postopka, so po namenski nepozidana stavbna zemljišča za namen gospodarske cone, s spremljajočo gostinsko dejavnostjo. V skladno z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Občine Komen je potrebno za to območje sprejeti še Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN), ki lahko predvideva tudi izključno turistično in gostinsko dejavnost. Občina Komen je naročila ureditev mej parcel št. 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50, vse k.o. Brje in njihovo združitve v eno parcelo. Občina Komen predvideva, da bo postopek združitve omenjenih parcel v eno ter posledična sprememba ID znakov nepremičnin, ki so predmet združitve, pravnomočno končan v letu 2023.

2.2. Namen in posebni pogoji ustanovitve stavbne pravice

Turizem je ena ključnih gospodarskih panog, ki vpliva na medpanožno povezovanje in posledično na razvoj območja, zaradi česar se je Občina Komen v zadnjih dveh desetletjih aktivno posvetila razvoju turizma. Konec leta 2021 je bila sprejeta Strategija razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022 – 2028. Med cilji navedenimi v dotičnem dokumentu je tudi povečanje števila kakovostnih turističnih nastanitev, podaljšanje povprečne dobe bivanja in povečanje zaposlenih v turizmu in gostinstvu. V aprilu 2021 je bil pripravljen dokument identifikacije investicijskega projekta, z naslovom: Idejni koncept vinskega butičnega produkta v Občini Komen (v nadaljevanju: DIIP). Stavbna pravica se podeljuje za namen izvedbe turistične infrastrukture oziroma ureditve nastanitvenega območja za butični turizem, kot je nakazano v DIIP, ki je kot priloga sestavni del te razpisne dokumentacije.

Občina Komen bo stavbno pravico primarno podelila za obdobje 30 let, z možnostjo podaljšanja za do nadaljnjih 30 let pod pogojem, da bo Občina Komen pred iztekom prvotnega obdobja 30 let ocenila, da je podaljšanje stavbne pravice upravičeno, vse pa za namen vzpostavitve turistične infrastrukture oziroma ureditve nastanitvenega območja za butični turizem, kot je nakazan v DIIP. Občina Komen nadomestila ob prenehanju stavbne pravice ne plača.

Imetnik stavbne pravice bo moral za načrtovane posege pridobiti vsa ustrezna soglasja in dokumentacijo ter dela izvesti skladno z veljavnimi predpisi.

Podlaga za nastanek stavbne pravice je pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, pri čemer stavbna pravica nastane šele z vpisom v zemljiško knjigo.

Izhodiščna vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice ne zajema pripadajočega davka, ki ga plača najboljši ponudnik.

Na območju ustanovitve stavbne pravice se izvede gradnja turistične infrastrukture oziroma ureditve nastanitvenega območja, kot je nakazano v DIIP, pri čemer bodo natančnejši pogoji opredeljeni z OPPN.

2.3. Kriteriji in merila za najugodnejšo ponudbo

Osnovni kriteriji in merila za najugodnejšo ponudbo so:

- a) ponujeno enkratno nadomestilo za stavbno pravico,
- b) vizija razvoja lokalne investicije,
- c) izkušnje pri vlaganju in/ali upravljanju turističnih kapacitet,
- d) okoljska trajnost,
- e) povezanost z lokalno ponudbo matičnega Krasa – Slovenija in Italija (družbena trajnost),
- f) posedovanje znaka kakovosti.

Za posamezen kriterij oziroma merilo lahko ponudnik pridobi v nadaljevanju navedeno število točk:

	Merilo	Največje št. točk
a)	Ponujeno enkratno nadomestilo za stavbno pravico	50
b)	Vizija razvoja lokacije investicije	10
	Investitor predloži vizijo razvoja lokacije, ki je v polnosti skladna s Strategijo razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022 – 2028 ¹	10
	Investitor predloži vizijo razvoja lokacije, ki je delno skladna s Strategijo razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022 – 2028 ²	5
c)	Izkušnje pri vlaganju in/ali upravljanju turističnih kapacitet	10
	Investitor ima relevantne izkušnje pri vlaganju in upravljanju primerljivih turističnih kapacitet	10
	Investitor ima izkušnje pri vlaganju ali upravljanju turističnih kapacitet	5
č)	Okoljska trajnost	10
	Investitor bo, vezano glede na naravo investicije, na območju investicije v celoti vzpostavil trajnostno ravnanje, vključno s predvideno gradnjo, ravnanjem z odpadki, varčevanjem z naravnimi viri in energijo, uporabo trajnostnih materialov ter upravljanjem, skladno z umeščenostjo v prostor	10
	Investitor bo, vezano glede na naravo investicije, na območju investicije le delno vzpostavil trajnostno ravnanje, upoštevajoč predvideno gradnjo, ravnanje z odpadki, varčevanje z naravnimi viri in energijo, uporabo trajnostnih materialov ter upravljanje, skladno z umeščenostjo v prostor	5

¹ <https://www.visitkras.info/poslovne-strani/koledar-aktivnosti/strategija-razvoja-in-trzenja-turizma-destinacije-kras-in-brkini-2022-2028>

² <https://www.visitkras.info/poslovne-strani/koledar-aktivnosti/strategija-razvoja-in-trzenja-turizma-destinacije-kras-in-brkini-2022-2028>

d)	Povezanost z lokalno ponudbo matičnega Krasa – Slovenija in Italija (družbena trajnost)	10
	Investitor bo v vzpostavljeno ponudbo vključeval lokalne ponudnike in njihovo ponudbo – kmetje, gostinci, obrtniki ipd. in je predložil nad pet podpisanih Pisem o podpori investicije s strani predvidenih ponudnikov	10
	Investitor bo v vzpostavljeno ponudbo vključeval lokalne ponudnike in njihovo ponudbo – kmetje, gostinci, obrtniki ipd. in je predložil od tri do pet podpisanih Pisem o podpori investicije s strani predvidenih ponudnikov	6
	Investitor bo v vzpostavljeno ponudbo vključeval lokalne ponudnike in njihovo ponudbo – kmetje, gostinci, obrtniki ipd. in je predložil od ene do tri podpisana Pisma o podpori investicije s strani predvidenih ponudnikov	4
	Investitor bo v vzpostavljeno ponudbo vključeval lokalno ponudbo in ponudnike – kmetje, gostinci, obrtniki ipd., vendar ni predložil podpisanih Pisem o podpori investicije s strani predvidenih ponudnikov	2
e)	Posedovanje znaka kakovosti	10
	Investitor poseduje mednarodno uveljavljen in s strani SLOVENIA GREEN priznan znak ³	10

Strategija razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022 – 2028 je kot priloga sestavni del te dokumentacije.

a) ponujeno enkratno nadomestilo za stavbno pravico predstavlja 50 točk od skupnih 100 točk.

V kolikor Občina Komen prejme več ponudb, bo najvišje ponujeno enkratno nadomestilo za stavbno pravico med vsemi prejetimi popolnimi ponodbami ocenjeno s 50 točkami, preostala ponujena enkratna nadomestila za stavbno pravico pa bodo prejela točke po naslednjem izračunu:

$$T1 = \frac{C1 \times T_{\max}}{C_{\max}}$$

T1 = število točk na podlagi ponujenega enkratnega nadomestila za stavbno pravico.

Tmax = število točk za najvišje ponujeno enkratno nadomestilo za stavbno pravico med vsemi prejetimi popolnimi ponodbami, t.j. 50 točk.

C1 = ponujeno enkratno nadomestilo za stavbno pravico.

Cmax = najvišje ponujeno enkratno nadomestilo za stavbno pravico med vsemi prejetimi popolnimi ponodbami.

Izhodiščna vrednost enkratnega nadomestila za stavbno zemljišče za 30 let znaša 511.690,91 EUR. Izhodiščna cena ne vključuje davka na dodano vrednost, ki se obračuna po veljavni stopnji 22%. Ponudbe ponudnikov, ki bodo ponudili nižjo vrednost enkratnega nadomestila za stavbno pravico, ne bodo sprejete.

Občina Komen je naročila ureditev mej parcel št. 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50, vse k.o. Brje in njihovo združitev v eno parcelo. Ob ustanovitvi stavbne pravice se upošteva površina nepremičnin, pozveta po podatkih GURS, ki so bili osnova za Poročilo o oceni vrednosti in nadomestila za podelitev stavbne pravice z dne 24.10.2021, ki ga je izdelal Smiljan Babič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

³ https://www.slovenia.info/uploads/zeleni_shema/2020/prirocnik/priloga_7_seznam_znakov.pdf

Izhodiščna vrednost enkratnega nadomestila za stavbno pravico je določena na podlagi cenoitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Ponudniki morajo v ponudbi kot merilo za izbor ponuditi čim višje enkratno nadomestilo za stavbno pravico, vendar najmanj v višini izhodiščnega nadomestila.

Najugodnejša ponudba je ponudba, ki po opravljenem vrednotenju prejme največ točk. V primeru, da več ponudnikov odda enako najugodnejšo ponudbo, bo Občina Komen z najugodnejšimi ponudniki opravila dodatna pogajanja.

3. POGOJI PODELITVE STAVBNE PRAVICE

3.1. Splošni pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb

Ponudbe morajo biti v celoti pripravljene v skladu z zahtevami tega javnega poziva in izpolnjevati vse zahteve, ki jih določa ta poziv. Ponudbo lahko odda domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije pridobi stavbno pravico na nepremičnini, kar preveri vsak ponudnik zase. Oddana ponudba mora biti veljavna najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb.

Na javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se šteje:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne;
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja;
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež, večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

3.2. Zemljiškoknjižno dovolilo

Nadomestilo za stavbno pravico se plača v enkratnem znesku in ga je izbrani ponudnik dolžan plačati v roku 30 dni po prejemu računa, ki se ga izstavi po podpisu pogodbe. Plačilo celotnega nadomestila v prej določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, se pogodba razdre, varščina pa zadrži. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči ponudniku po prejemu celotnega plačila nadomestila. Pridobitelj stavbne pravice je dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku treh delovnih dni po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila podati predlog za vknjižbo stavbne pravice v zemljiški knjigi.

3.3. Varščina

Ponudnik, ki oddaja ponudbo, mora najkasneje do roka za oddajo ponudb vplačati varščino v višini 10% izhodiščne vrednosti enkratnega nadomestila za podelitev stavbne pravice za 30 let. Varščina se plača na enotni zakladniški račun Občine Komen, Komen 86, 6223 Komen, št. SI56 0124 9010 0006 231, BIC BSLJSI2X, odprt pri Banki Slovenije, z navedbo "plačilo

varščine za podelitev stavbne pravice – javno zbiranje ponudb“. Varščina mora do navedenega roka prispeti na transakcijski račun Občine Komen.

Plačana varščina se najugodnejšemu ponudniku vračuna v plačilo nadomestila za stavbno pravico, ostalim ponudnikom, ki niso oddali najugodnejše ponudbe, pa se varščina vrne brez obresti v roku 15 dni po izteku roka za zbiranje ponudb.

Ponudnik mora ponudbi predložiti potrdilo o plačani varščini.

4. ODDAJA PONUDB IN ROK ZA ODDAJO PONUDB

4.1. Rok za oddajo ponudb

Ponudbe morajo do roka za oddajo ponudb prispeti na naslov Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen. Ponudbe se lahko oddajo tudi osebno na vložišču Občine Komen do roka, določenega za oddajo ponudb. Ponudbe morajo ne glede na način dostave (osebno ali po pošti) do vložišča prispeti do roka za oddajo ponudbe, sicer bodo štete za prepozne (velja prejemna teorija).

ROK ZA ODDAJO PONUDB JE 7. 9. 2022 DO 17.00 URE.

Ponudnik lahko do roka za oddajo ponudb ponudbo spremeni ali umakne. Ponudnik lahko spremeni ali umakne ponudbo s pisnim obvestilom, ki mora v vložišče prispeti pred potekom roka za oddajo ponudb. V primeru umika bo ponudba neodprta vrnjena ponudniku.

4.2. Vsebina in oblika ponudbe

Ponudba mora vsebovati obrazce iz prilog tega poziva ali po vsebini in obliki enake obrazce, ki so izdelani s strani ponudnika. Ponudba ponudnika mora biti veljavna najmanj 60 dni, šteto od dne, ko poteče rok za oddajo ponudbe.

Ponudba mora vsebovati naslednje:

- podatke o ponudniku s točnim naslovom, če je ponudnik fizična oseba,
- firmo in sedež ponudnika, če je ponudnik pravna oseba,
- matično in davčno številko ponudnika,
- fotokopijo potrdila o državljanstvu za fizične osebe,
- za pravne osebe izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejše od 30 dni ali drugo dokazilo o registraciji za s.p.-je,
- navedbo ponujene cene,
- dokazilo o vplačilu varščine,
- pisno izjavo ponudnika, da sprejema vse razpisne pogoje, ki bodo tudi vključeni v pogodbo, ki bo sklenjena v obliki notarskega zapisa,
- številko transakcijskega oziroma osebnega računa ponudnika za morebitno vračilo vplačane varščine,
- na vsaki strani parafiran »vzorec pogodbe«.

Ponudbi mora biti priložena Vizija razvoja lokacije investicije, ki vsebuje tudi opise izkušenj ponudnika pri vlaganju in/ali upravljanju turističnih kapacitet, opis merila doseganja okoljske trajnosti, opis povezanosti investicije z lokalno ponudbo matičnega Krasa – Slovenija in Italija (družbena trajnost), morebitna pisma o podpori investicije in morebitna dokazila o posedovanju znaka kakovosti.

Ponudniki so dolžni ponudbo oddati na obrazcih razpisne dokumentacije, ki jo lahko brezplačno dvignejo na sedežu Občine Komen ali prejmejo v elektronski obliki na podlagi

povpraševanja, ki ga posredujejo na elektronski naslov: obcina@komen.si. Razpisna dokumentacija je na razpolago tudi na spletni strani Občine Komen.

Ponudnik ponudbo oddaja v zapečateni ovojnici, pri čemer morajo biti listi ponudbe zvezani tako, da jih ni mogoče neopazno razdružiti, odvezati ali dodati posameznih listov. Na kuverto ponudbe ponudnik nalepi izpolnjen obrazec **Ovojnica**, ki je priloga tega poziva.

Ponudnik odda ponudbo in ji priloži naslednje izpolnjene obrazce:

- Ovojnica – obr. 1,
- Ponudba – obr. 2,
- Podatki o ponudniku – obr. 3.

5. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Javno odpiranje ponudb bo potekalo dne **8. 9. 2022 ob 10.00 uri** v prostorih Občine Komen, Komen 86, 6223 Komen, v sejni sobi. O javnem odpiranju ponudb bo naročnik sestavil zapisnik. Predstavniki ponudnikov morajo imeti s seboj pooblastila za zastopanje pri odpiranju ponudb.

Komisija za podelitev stavbne pravice bo preverila pravočasnost ponudb. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudbe, bodo neodprte vrnjene ponudnikom. Komisija bo za pravočasne ponudbe preverila, ali izpolnjujejo pogoje, določene s tem pozivom.

Komisija bo predlagala sklenitev pogodbe o podelitvi stavbne pravice s ponudnikom, ki bo oddal najugodnejšo ponudbo.

Najugodnejši ponudnik mora pred podpisom pogodbe podati izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najkasneje v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, lahko Občina Komen podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v dodatnem roku, Občina Komen zadrži njegovo varščino.

6. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije o pogojih javnega zbiranja ponudb, podatke o nepremičninah in informacije o ogledu nepremičnine, dobijo interesenti na Občini Komen, na tel. št. 05 7310465 in GSM 031 673 692, elektronski naslov katja.mulic@komen.si, kontaktna oseba je mag. Katja Mulič. Ogled nepremičnin in dokumentacije v zvezi s predmetnimi nepremičninami je možen po predhodnem dogovoru.

7. DRGUI POGOJI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Če izhodiščna vrednost ni dosežena, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

Postopke podelitve stavbne pravice vodi komisija v skladu z ZSPDSLS-1.

Pogoji iz tega javnega poziva se vključijo v pogodbo o podelitvi stavbne pravice.

Sestavni del te razpisne dokumentacije je tudi »osnutek pogodbe«, pri čemer mora ponudnik - kot pogoj popolnosti ponudbe - parafirati vsako stran te pogodbe, s čimer potrjuje, da se s pogoji pogodbe strinja.

Ustanovitev stavbne pravice bo potekala po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.

Uspeli ponudnik palača poleg cene tudi davek na dodano vrednost oziroma morebitne druge davčne dajatve, stroške notarskih storitev ter stroške vknjižbe stavbne pravice na svoje ime v svojo korist.

Imetnik stavbne pravice ne sme obremeniti z zastavno pravico. Prenos stavbne pravice na tretjo osebo je možen pod pogojem, da imetnik pridobi izrecno predhodno pisno dovoljenje upravljalca nepremičnin (Občine Komen). Upravljalec nepremičnin (Občina Komen) je eden od podpisnikov pogodbe o prenosu stavbne pravice.

Občina Komen lahko začeti postopek podelitve stavbne pravice kadar koli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije. Ob morebiti ustavitvi postopka se vplačane varščine brezobrestno vrnejo ponudnikom v roku 15 dni od izdaje sklepa o ustavitvi postopka.

Besedilo javnega poziva je objavljeno na spletni strani Občine Komen: www.komen.si.



župan
mag. Erik Modic

Ovojnica

PONUDBA – NE ODPIRAJ!	
PREDMET: JAVNO ZBIRANJE PONDUB ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50	
ROK ZA ODDAJO:	
POŠILJATELJ	PREJEMNIK Občina Komen Komen 86 6223 Komen
VRSTA VLOGE (izpolni vlagatelj) • PONUDBA • SPREMEMBA PONUDBE • UMIK PONUDBE	PREJEM VLOGE (izpolni prejemnik) Datum in ura: Zap. št.: Podpis pooblaščenice osebe prejemnika in žig:

Ponudba

Ponudnik _____ (naziv in naslov)

v postopku podelitve stavbne pravice na nepremičninah ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50,

oddajam ponudbo za podelitev stavbne pravice, pri čemer ponujena višina enkratnega nadomestila za stavbno pravico brez DDV znaša _____ EUR,

prilagam Vizijo razvoja lokacije investicije

in izjavljam, da sprejemam vse pogoje, določene v pozivu za podelitev stavbne pravice.

Ponudba je veljavna do dne _____.

Kraj in datum:

žig in podpis odgovorne osebe/podpis fizične osebe

Podatki o ponudniku

Firma/ime in priimek ponudnika	
Ime in priimek zastopnika pravne osebe	
Sedež in (poslovni) naslov	
Davčna številka	
Matična številka /EMŠO	
Kontaktna oseba	
Naslov e-pošte	
Telefonska številka	
Ime in priimek osebe, pooblaščenca za podpis ponudbe	

Spodaj podpisani _____ (odgovorna oseba) pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da proti meni/družbi, ki jo zastopam, ni bila izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero bi bilo društvu oziroma organizaciji prepovedano opravljati dejavnost, ki je predmet javnega razpisa.

S podpisom (in žigom – velja za pravne osebe) na tej izjavi potrjujem, da sprejemamo pogoje in merila, navedene v javnem razpisu in pripadajoči razpisni dokumentaciji, ter da so vse navedbe v vlogi resnične, verodostojne, nezavajajoče in ustrezajo dejanskemu stanju, vse priložene fotokopije pa ustrezajo originalom.

S podpisom (in žigom – velja za pravne osebe) na tej izjavi potrjujem, da smo seznanjeni z dejstvom, da je napačna ali zavajajoča navedba podatkov razlog za prekinitev sklenjene pogodbe o izvedbi programa.

Odgovorna oseba s svojim podpisom potrjujem pod kazensko in materialno odgovornostjo resničnost vseh navedenih podatkov v tem in v vseh priloženih razpisnih obrazcih.

V skladu z razpisnimi pogoji soglašam s preverjanjem navedenih podatkov, za katere se obvezujemo da jih bomo Občini Komen posredovali na njeno zahtevo.

Izjavljamo, da Občini Komen dovoljujemo vpogled v uradno dostopne evidence za preverbo uradnih listin z namenom ugotavljanja dejanskega stanja in skladnosti z razpisno dokumentacijo.

Kraj in datum: _____

(podpis ponudnika)

IME IN PRIIMEK/FIRMA, naslov, matična št./EMŠO _____, davčna št.:
(v nadaljevanju: pridobitelj ali imetnik stavbne pravice)

in

OBČINA KOMEN, Komen 86, 6223 Komen, matična št. 5883091000, davčna št.: SI
98324390, ki jo zastopa župan mag. Erik Modic
(v nadaljevanju: lastnik oziroma Občina)

sklepata

POGODBO O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

1. člen (uvodne ugotovitve)

Pogodbeni stranki ugotavljata, da:

- je Občina po podatkih zemljiške knjige izključni lastnik nepremičnin ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50,
- po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) znaša površina nepremičnin iz prejšnje alineje 25.007m²,
- je Občina naročila ureditev mej parcel št. 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50, vse k.o. Brje in njihovo združitve v eno parcelo, pri čemer Občina Komen predvideva, da bo postopek združitve omenjenih parcel v eno ter posledična sprememba ID znakov nepremičnin, ki so predmet združitve, pravnomočno končan v letu 2023;
- se ob ustanovitvi stavbne pravice upošteva površina nepremičnin, pozveta po podatkih GURS, ki so bili osnova za Poročilo o oceni vrednosti in nadomestila za podelitev stavbne pravice z dne 24.10.2021, ki ga je izdelal Smiljan Babič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin;
- da je grafični prikaz nepremičnin, ki so predmet ustanovitve stavbne pravice kot priloga sestavni del te pogodbe,
- so po podatkih zemljiške knjige nepremičnine iz prve alineje te pogodbe proste vseh bremen,
- so nepremičnine iz prve alineje tega člena po namenski rabi nepozidana stavbna zemljišča za namen gospodarske cone, s spremljajočo gostinsko dejavnostjo, da pa je v pripravi sprememba Občinskega podrobnega prostorskega načrta, po kateri se bo namenska raba nepremičnin iz prve alineje tega člena namenjena izključno za turistično in gostinsko dejavnost,
- da je pridobitelj v celoti seznanjen s stvarnimi, pravnimi, prostorskimi in drugimi okoliščinami nepremičnin iz prve alineje tega člena in tako posledično iz tega naslova do Občine ne more uveljavljati nikakršne pravice oziroma zahtevka;

- je Občina dne _____ na svoji spletni strani objavila Javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50, št. 478 -11/2021-7 (v nadaljevanju: javno zbiranje ponudb) in da je javno zbiranje ponudb potekalo do dne _____,
- da je Občinski svet na njegovi 20. redni seji dne 8. 6. 2022 skladno s petim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 s spremembami; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) sprejel sklep, s katerim je dal soglasje k osnutku besedila te pogodbe za o ustanovitvi stavbne pravice,
- da je imetnik stavbe pravice skladno s kriteriji javnega zbiranja ponudb iz sedme alineje tega člena te pogodbe oddal najugodnejšo ponudbo kar je Občina ugotovila s Sklepom o izbiri najugodnejšega ponudnika opr. št. _____ z dne _____,
- se stavbna pravica ustanavlja po načelu »videno – kupljeno«,
- se stavbna pravica po tej pogodbi ustanavlja na podlagi določb ZSPDSLS-1, Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Razpisne dokumentacije Javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50, št. 711 -11/2021-7 z dne 1. 7. 2022,
- da so določbe javnega zbiranja ponudb iz prejšnje alineje sestavni del te pogodbe.

2. člen

(predmet stavbne pravice)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da Občina na nepremičninah ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50 ustanovi stavbno pravico v korist pridobitelja, za čas 30 let od sklenitve te pogodbe, in sicer pod odložnim pogojem plačila nadomestila za stavbno pravico v višini _____ EUR (z besedo: _____ evrov ____/100).

Stavbna pravica je ustanovljena za namen vzpostavitve turistične infrastrukture oziroma ureditve nastanitvenega območja za butični turizem na nepremičninah, ki so predmet stavbne pravice po tej pogodbi, skladno s ponudbo pridobitelja z dne _____ (v nadaljevanju: predmet stavbne pravice).

3. člen

(pridobivanje dovoljenj in pooblastilo)

Občina daje imetniku stavbne pravice s podpisom te pogodbe izrecno pooblastilo za izvedbo vseh aktivnosti, vključno s pridobivanjem vseh upravnih in drugih dovoljenj in soglasij, potrebnih za izgradnjo predmeta stavbne pravice po tej pogodbi.

4. člen
(plačilo nadomestila)

Nadomestilo za stavbno pravico skupaj z DDV znaša _____ EUR (z besedo: _____ evrov ____/100), od tega znaša nadomestilo za stavbno pravico brez DDV _____ EUR (z besedo: _____ evrov ____/100), 22 % DDV pa _____ EUR (z besedo: _____ evrov ____/100).

Nadomestilo za stavbno pravico se plača v enkratnem znesku, pridobitelj pa ga je dolžan plačati Občini v roku 30 dni po prejemu računa, ki ga Občina izstavi po podpisu te pogodbe.

Nadomestilo za stavbno pravico se plača na transakcijski račun Občine št. _____, odprt pri _____, pri čemer se znesek v višini _____ EUR (z besedo: _____ evrov ____/100), ki ga je pridobitelj vplačal kot varščino v okviru postopka javnega zbiranja ponudb, všteje v nadomestilo.

Plačilo celotnega nadomestila v roku, določenem v drugem odstavku tega člena, je bistvena sestavina te pogodbe. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, sta stranki soglasni, da je pogodba razdrta, Občina pa varščino zadrži, s čimer se imetnik stavbne pravice s podpisom te pogodbe izrecno strinja.

5. člen
(Izdaja zemljiškoknjižnih dovolil)

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe. Občina se zaveže zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo stavbne pravice po tej pogodbi pridobitelju izročiti v roku 3 delovnih dni po prejemu celotnega plačila nadomestila iz prejšnjega člena. Imetnik stavbne pravice je dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku treh delovnih dni po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila, podati predlog za vknjižbo stavbne pravice v zemljiški knjigi.

6. člen
(čas ustanovitve stavbne pravice)

Stavbna pravica je ustanovljena za dobo 30 let od sklenitve te pogodbe. Trajanje stavbne pravice se lahko podaljša za do nadaljnjih 30 let pod pogojem, da bo Občina pred iztekom prvotnega obdobja 30 let ocenila, da je podaljšanje stavbne pravice upravičeno.

Imetnik stavbne pravice trpi v času trajanja stavbne pravice vse stroške, davščine, takse, nadomestila in druge javne dajatve, povezane z nepremičninami iz prve alineje 1. člena te pogodbe, ter tudi vse davščine, takse in druge stroške, vezane na izgradnjo, uporabo, obratovanje predmeta stavbne pravice kot tudi vse morebitne kazni in druge izdatke, povezane s predmetom stavbne pravice, izgradnjo, uporabo in obratovanjem predmeta stavbne pravice.

Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da vse morebitne davščine, ki izvirajo ali bi izvirale iz te pogodbe in ki jih nista predvideli ob sklenitvi te pogodbe, trpi pridobitelj.

7. člen
(prevzem predmeta stavbne pravice)

Imetnik stavbne pravice po tej pogodbi izjavlja, da mu je znano pravno in dejansko stanje nepremičnin, na kateri se ustanavlja stavbna pravica po tej pogodbi in da v zvezi s tem nima nobenih pripomb.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da z izdajo zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo stavbne pravice štejeta, da je Občina predala, imetnik stavbne pravice pa prevzel nepremičnine na katerih se ustanavlja stavbna pravica po tej pogodbi.

Imetnik stavbne pravice se zavezuje na nepremičninah pri izvedbi del upoštevati in delovati skladno s standardi in predpisi gradbene stroke ter v skladu z namenom podelitve stavbne pravice.

8. člen
(obveznosti imetnika stavbne pravice)

Imetnik stavbne pravice je od sklenitve te pogodbe poleg obveznosti, ki so izrecno določene s to pogodbo:

- dolžan stavbno pravico izvrševati v obsegu in skladno z namenom, dogovorjenima s to pogodbo, kar predstavlja tudi bistveno sestavino te pogodbe,
- dolžan vseskozi nepremičnine in objekte, ki bodo na njih zgrajeni, vzdrževati kot dober gospodar tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podelitve stavbne pravice ter v zvezi s tem nosi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne in druge morebitne stroške,
- odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe in objektih, ki bodo zgrajenih na omenjenih nepremičninah, oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi nepremičnin oziroma zgrajenih objektov.

Pridobitelj se zavezuje, da stavbne pravice ne bo obremenil z zastavno pravico, ne v celoti ne v delu.

Pridobitelj se zavezuje, da stavbne pravice ne bo prenesel na tretjo osebo, če pred tem ne bo pridobil izrecnega predhodnega pisnega dovoljenja Občine. Občina je eden od podpisnikov pogodbe o prenosu stavbne pravice na tretjo osebo.

Prenos stavbne pravice imetnika stavbne pravice v nasprotju z določili te pogodbe nima pravnega učinka nasproti lastniku nepremičnine, imetnik stavbne pravice pa mu je odgovoren za škodo, ki bi mu nastala ob takšnem ravnanju imetnika stavbne pravice.

V kolikor bi imetnik stavbne pravice to prenesel na tretjo osebo brez predhodnega pisnega soglasja Občine, je dolžan Občini plačati pogodbeno kazen v višini 5% enkratnega nadomestila v višini _____ EUR. Pogodbeno kazen zapade v plačilo v roku 15 dni od poziva Občine k plačilu, zaradi ugotovljene kršitve pogodbe po tem členu, ki je naslovljen s priporočeno pošto na naslov imetnika stavbne pravice. V kolikor imetnik stavbne pravice ne prevzame ali odkloni sprejem priporočene pošte se bo štelo, da je izjavo prejel v 15 dneh od poslanega poziva.

Imetnik stavbne pravice na nepremičninah ID znak: parcela 2426 152/107, ID znak: parcela 2426 460/26, ID znak: parcela 2426 460/27, ID znak: parcela 2426 460/46, ID znak: parcela 2426 460/47, 460/49 in ID znak: parcela 2426 460/50, na katerih pridobi stavbno pravico skladno s to pogodbo, ne sme uporabljati v nasprotju z namenom podelitve stavbne pravice, ki je bistvena sestavina te pogodbe, niti ne sme drugačne rabe omogočiti komurkoli drugemu.

9. člen (redno prenehanje stavbne pravice)

Stavbna pravica preneha s potekom časa, za katerega je bila ustanovljena.

Občina pred potekom časa, za katerega je ustanovljena stavbna pravica, preveri utemeljenost podaljšanja ustanovitve stavbne pravice glede na doseganje namena, za katerega se stavbna pravica s to pogodbo podeljuje.

S prenehanjem stavbne pravice postanejo zgradbe na nepremičninah, na katerih je ustanovljena stavbna pravica, sestavine teh nepremičnin.

V primeru rednega prenehanja stavbne pravice, sta stranki soglasni, da Občina imetniku stavbne pravice ni dolžna poravnati nobenega nadomestila zaradi povečanja tržne vrednosti nepremičnine v smislu 263. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20; SPZ) in 73. člena ZSPDSLS-1.

10. člen (predčasno prenehanje stavbne pravice)

Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi sporazuma med pogodbenima strankama, s katerim se Občina in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju, ali na podlagi zahteve Občine za predčasno prenehanje v skladu z določili SPZ, ZSPDSLS-1 ali določili te pogodbe.

V primeru, da se Občina in imetnik stavbne pravice sporazumeta o predčasnem prenehanju stavbne pravice, mora imetnik stavbne pravice Občini izdati overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige v roku treh delovnih dni po sklenitvi sporazuma.

Občina lahko zahteva predčasno prenehanje stavbne pravice ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju stavbne pravice tudi v primerih določenih z zakonom in to pogodbo, zlasti pa če:

- pridobitelj zastavi ali odsvoji stavbno pravico ali jo kako drugače prenese na tretjo osebo brez predhodnega pisnega dovoljenja Občine,
- je na predmetu stavbne pravice začel izvršilni postopek, pridobitelj pa ne poravna terjatve, vezane v tak postopek, v roku 30 dni,
- je uveden postopek prisilne poravnave, likvidacijski ali stečajni postopek nad pridobiteljem stavbne pravice.

Imetnik stavbne pravice se v primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice ne glede na razlog odpoveduje kakršnemukoli nadomestilu ali odškodnini, ki bi jih utegnil imeti iz naslova

povečane vrednosti nepremičnine na podlagi dodatnih vlaganj ali vložka v pripravo za izgradnjo in samo izgradnjo turistične infrastrukture oziroma ureditve nastanitvenega območja za butični turizem oziroma nadomestilu ali odškodnini iz kateregakoli drugega naslova.

11. člen

(izročitev po prenehanju stavbne pravice)

Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da bo po prenehanju stavbne pravice Občini izročil v posest predmet stavbne pravice po tej pogodbi.

Imetnik stavbne pravice izrecno soglaša in dovoljuje, da v primeru, da predmeta stavbne pravice po tej pogodbi ne vrne sam, Občina sama prevzame nepremičnine v posest ter sama opravi komisijski popis nepremičnin.

V primeru, da Občina ali od nje pooblaščen oseba v skladu z drugim odstavkom tega člena imetniku stavbne pravice odvzame posest nad nepremičninami, se imetnik stavbne pravice izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izjavlja, da tak prevzem nepremičnin v posest ne pomeni nezakonitega ravnanja Občine.

Imetnik stavbne pravice je dolžan Občini izstaviti ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige v 15 dneh od prejema pisnega obvestila s strani Občine.

12. člen

(protikorupcijska klavzula)

Ta pogodba je nična, če je pri njeni sklenitvi kdo v imenu ali na račun pogodbene stranke, zastopniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal 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.

Pogodbeni stranki bosta na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeli z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe, oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

13. člen

Stroške overitve podpisa Občine na zemljiškoknjižnem dovolilu in stroške vknjižbe stavbne pravice v zemljiško knjigo nosi imetnik stavbne pravice, ki se zaveže tudi vložiti predlog za vknjižbo te pravice v zemljiško knjigo.

Stroške morebitnih davščin in drugih javnih dajatev, ki so povezane z realizacijo te pogodbe in niso v njej zajeti, nosi imetnik stavbne pravice.

14. člen
(sporazumno reševanje sporov)

Vse spore, nastale na podlagi te pogodbe, bosta stranki skušali reševati sporazumno. V kolikor do sporazuma ne bi prišlo, bosta spor prepustili v reševanje stvarno in krajevno pristojnemu sodišču.

15. člen
(veljavnost pogodbe)

Pogodba začne veljati s podpisom obeh pogodbenih strank.

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

Vsaka pogodbeni stranka se zavezuje o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

Vse morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe Občina in upravičenec dogovorita in uredita z aneksom k tej pogodbi.

16. člen
(število izvirnikov in volja strank)

Pogodba je sklenjena v šestih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda, po en izvod pa je namenjen za potrebe davčnega postopka in vpis v zemljiško knjigo.

Pogodba je sestavljena po določbah Javnega razpisa in po volji in želji pogodbenih strank. Vsaka pogodbeni stranka pogodbo prebere in v znak priznanja vsebine lastnoročno podpiše.

Datum:
Številka:

Datum:
Številka:

IMETNIK STAVBNE PRAVICE

LASTNIK

Ime, priimek /Firma

Občina Komen
župan
mag. Erik Modic

