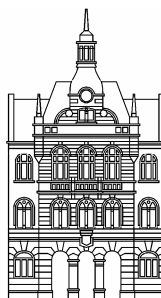




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 411-32/2009
Datum: 20.1.2010

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- ZADEVA:** Ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah parc. št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5, 651/1 vse k.o. **Kandija za izgradnjo objekta A3 - Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto**
- NAMEN:** Sprejem sklepa
- PРАВNA PODLAGA:** Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07),
Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 Odločba US in 100/09),
Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02) in
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – UPB 2)
- POROČEVALEC:** v.d. direktorja občinske uprave, mag. Jože Kobe
- OBRAZLOŽITEV:** v prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto soglaša z namenom ustanovitve stavbne pravice za izgradnjo objekta A3 - Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto na parcelnih številkah: 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5, 651/1 vse k.o. **Kandija in se seznanj z:**
- vsebino posamičnega programa o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Mestne občine Novo mesto – ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah parc. št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5, 651/1 vse k.o. **Kandija v korist upravičenca – najugodnejšega ponudnika,**
 - vsebino javnega poziva za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice za izvedbo projekta »Poslovni objekt s parkirno hišo pri

Zdravstvenem domu Novo mesto« po metodi zbiranja ponudb,

- vsebino razpisne dokumentacije za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice za izvedbo projekta »Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto«.

**ŽUPAN
Alozij Muhič**

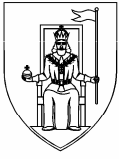
Priloge:

- obrazložitev (PRILOGA 1),
- posamični program (PRILOGA 2 z 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5)
- javni poziv (PRILOGA 3)
- razpisna dokumentacija (PRILOGA 4)

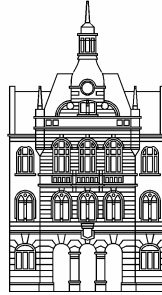
Vročiti:

- naslovu
- zbirka dokumentarnega gradiva.

PRILOGA 1



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad direktorja**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 411-32/2009
Datum: 20.1.2010

ZADEVA: Ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah parc. št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5, 651/1 vse k.o. Kandija za izgradnjo objekta A3 - Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto

1 . UVOD

Mestna občina Novo mesto želi izvesti izgradnjo garažnega objekta s poslovnimi prostori v okviru Zdravstvenega kompleksa Novo mesto (objekt A3 po Ureditvenem načrtu Zdravstvenega kompleksa Novo mesto). Javni interes v navedenem projektu predstavlja potreba po ureditvi mirujočega prometa za potrebe uporabnikov dveh javnih zavodov regijskega pomena, katerih soustanovitelj je tudi Mestna občina Novo mesto, to sta Zdravstveni dom Novo mesto in Dolenjske lekarnе Novo mesto in delno za potrebe občanov pri uporabi storitev Splošne bolnice Novo mesto.

Občina razpolaga z zazidljivim zemljiščem na območju Ureditvenega načrta Zdravstveni kompleks Novo mesto, ki je namenjeno izgradnji parkirne hiše ter poslovnih prostorov za spremljajočo dejavnost, ne razpolaga pa s finančnimi sredstvi, s katerimi bi financirala izgradnjo garažnega objekta.

Z izgradnjo objekta bo zagotovljeno najmanj 400 parkirnih mest in 1500 m² poslovnih površin. Končni obseg parkirnih mest in poslovnih površin je odvisen od ponudbe posameznega ponudnika in morebitnih pogajanj.

2. OCENA STANJA

Urejene parkirne površine skupaj z neurejenimi javnimi površinami ne zadoščajo za potrebe Zdravstvenega doma. Lekarna parkirnih prostorov za uporabnike svojih storitev sploh nima zagotovljenih. Parkirne površine, ki jih ima v upravljanju Splošna bolnica Novo mesto pa ne zadoščajo niti za njihove potrebe. Z izgradnjo Šmihelske ceste pa se bodo površine, na katerih se sedaj odvija mirujoči promet, še zmanjšale.

Mestna občina Novo mesto ima v Ureditvenem načrtu Zdravstveni kompleks Novo mesto (Uradni list RS, št. 48/2008, v nadaljevanju: UN) predvideno izgradnjo parkirne hiše, ki bo locirana med Zdravstvenim domom Novo mesto in Šmihelsko cesto. Ker je izgradnja Šmihelske ceste že v teku, je zaradi ekonomičnosti potrebno iskati možnost izgradnje parkirne hiše v najkrajšem času. Investiciji bi lahko potekali sočasno, sicer bodo stroški izgradnje za parkirno hišo večji. Večje pa bo tudi nezadovoljstvo občanov, ki bodo uporabljali storitve zdravstvenih ustanov.

Občina v proračunu nima in tudi dolgoročno ne bo imela zagotovljenih sredstev za izgradnjo objekta, katerega vrednost se izkustveno ocenjuje na 10 mio EUR.

Osnovni interes občine je, s čim manjšimi stroški pričeti z izgradnjo objekta v času gradnje Šmihelske ceste, ohraniti lastništvo na zemljišču, ki ga potrebuje zaradi varstva javnih koristi (omogočati neomejen dostop in rabo vsem uporabnikom pod enakimi pogoji) ter s pomočjo zasebnega kapitala zagotoviti koristi tako zasebnemu delu kot tudi javnemu interesu.

Pri vključevanju zasebnega kapitala v javne koristi je potrebno upoštevati dejstvo, da se mora investicija povrniti in zagotoviti določen zaslužek, vse ob upoštevanju zagotovitve javnega interesa: objekt zgrajen v kratkem času mora zagotavljati najmanj 400 parkirnih mest, kjer bodo občani parkirali za ceno, kot jo določa Odredba o izvedbenih aktih k odloku o ureditvi cestnega prometa Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/09) in 1500 m² poslovnih prostorov. Iz naslova stavbne pravice pa se javna korist izrazi tudi v dolgoročnih denarnih sredstvih.

3. USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE

Namen ustanovitve stavbne pravice je zadržati v lasti zemljišče, ki se nahaja na območju zdravstvenega kompleksa in ga le obremeniti s stvarno pravico za določen čas. Institut omogoča imetniku stavbne pravice, da ima lastninsko pravico zgolj na zgradbi, lastnik zemljišča pa ima pravico do nadomestila.

Stavbna pravica se bo podelila za čas 30 let, za krajši čas pa se lahko dogovorijo stranke tudi med trajanjem stavbne pravice.

Višina nadomestila, ki ga prejme lastnik zemljišča, se določi s predhodno obvezno cenitvijo in z upoštevanjem načela gospodarnosti. Višina in način plačila nadomestila je bistvena sestavina pravnega posla.

Imetnik stavbne pravice nosi strošek in tveganje projektiranja, pridobitve gradbenega dovoljenja, izvedbe, upravljanja, vzdrževanja, financiranja, zavarovanja, gradnje, pridobitve dovoljenj, soglasij, pravilnosti in pravočasnosti gradnje.

Imetnika stavbne pravice se bo zavezalo k rušitvi objekta po poteku stavbne pravice. S tem se občina zavaruje pred sicer obveznim plačilom nadomestila, ki bi ga morala ob poteku stavbne pravice plačati imetniku stavbne pravice najmanj v višini polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Možen bo tudi drugačen, kasnejši dogovor, na podlagi katerega bo občina skladno z zakonom postala lastnica objekta in plačala zakonsko določeno nadomestilo, v kolikor bo to v njenem interesu in zmožnostih.

3.1. Izvedba postopka

Postopek se bo izvedel na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, Obligacijskega zakonika ter Stvarnopravnega zakonika.

Stavbna pravica se ustanovi na podlagi posamičnega programa upravljanja s premoženjem, ki ga, po predhodni obravnavi na Komisiji za premoženjske zadeve, sprejme župan. Skladno z veljavnimi predpisi in na podlagi sklepa župana se v Uradnem listu Republike Slovenije objavi javni poziv za zbiranje ponudb za pridobitev stavbne pravice za izvedbo predmetnega projekta. Vsebina javnega poziva je določena z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (29. člen) se, v kolikor se stavbna pravice na nepremičnini ustanovi v smislu obremenjevanja nepremičnine, sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice z metodo neposredne pogodbe. V primeru dveh enakih ponudb metoda predvideva izvedbo pogajanj.

4. VPLIV NA PRORAČUN

Podpis pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice bo imel pozitiven učinek na proračun Mestne občine Novo mesto v naslednjih 30 letih. Prihodki od premoženja občine se bodo vsako leto povečali za 50.000,00 EUR s pripadajočo revalorizacijo. Znesek se bo letno revaloriziral v skladu z rastjo indeksa IGM.

V primeru, da se bo v prihodnosti Mestna občina Novo mesto odločila za odkup objekta pred ali po preteku stavbne pravice, pa bo potrebno v proračunu na strani odhodkov planirati potrebna sredstva. Vrednost bo določena na osnovi cenilnega elaborata.

5. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo, da po obravnavi sprejme naslednji sklep:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto soglaša z namenom ustanovitve stavbne pravice za izgradnjo objekta A3 - Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto na parcelnih številkah: 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5, 651/1 vse k.o. Kandija in se seznanil z:

- vsebino posamičnega programa o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Mestne občine Novo mesto – ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah parc. št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5, 651/1 vse k.o. Kandija v korist upravičenca – najugodnejšega ponudnika,
- vsebino javnega poziva za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice za izvedbo projekta »Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto« po metodi zbiranja ponudb,
- vsebino razpisne dokumentacije za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice za izvedbo projekta »Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto«.

Pripravili:

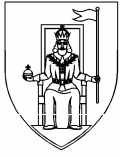
Pavle Jenič
Višji svetovalec za investicije –
visoke gradnje

Monika Mežan
Podsekretar za pravne zadeve

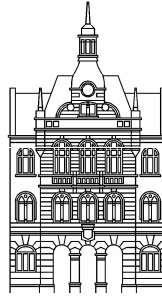
Vera Ocvirk
Vodja službe za premoženjske zadeve

Mag. Sašo Murtič, univ. dipl. prav.
Svetovalec župana za upravno pravne
in gospodarske zadeve

Mag. Jože Kobe
v.d. direktorja občinske uprave



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad direktorja**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 411-32/2009
Datum: 13.1.2010

**KOMISIJA ZA VODENJE IN NADZOR POSTOPKA
RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**PREDLOG POSAMIČNEGA PROGRAMA UPRAVLJANJA Z NEPREMIČNIM
PREMOŽENJEM V LASTI MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE

**NA NEPREMIČNINAH PARC. ŠT. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2,
643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5, 651/1
vse k.o. KANDIJA
V KORIST UPRAVIČENCA – NAJUGODNEJŠEGA PODNUDNIKA**

I. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je sprejel Ureditveni načrt Zdravstveni kompleks Novo mesto (Uradni list RS, št. 48/08, v nadaljevanju: UN), v katerem je določena izgradnja objekta A3 - Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu.

Z namenom reševanja problematike mirujočega prometa na območju Zdravstvenega kompleksa Novo mesto ter z namenom izvrševanja odločitve občinskega sveta, je potrebno pristopiti k izgradnji omenjenega objekta.

Občina je lastnica zemljišč:

- s parcelno št. 636/1 in 636/2,
- s parcelno št. 637/1 in 637/2,
- s parcelno št. 638,
- s parcelno št. 639,
- s parcelno št. 643/1, 643/2 in 643/3,
- s parcelno št. 646/1, 646/2 in 646/3,
- s parcelno št. 647/1, 647/2 in 647/3,

- s parcelno št. 648/1,
- s parcelno št. 649/1,
- s parcelno št. 650/3, 650/4 in 650/5,
- s parcelno št. 651/1

vse k.o. Kandija, na delu katerih bo stal objekt.

Za izgradnjo parkirne hiše v občinskem proračunu ni zagotovljenih sredstev, zato je smiselno k izgradnji pozvati zunanje investitorje ter jim ponuditi poleg pravice izgradnje še pravico, na podlagi katere bodo samostojno upravljali objekt in si s tem povrnili investicijo ter ustvarili prihodek.

II. NAMEN IN CILJI USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE

Namen ustanovitve stavbne pravice je ohraniti zemljišča, ki se nahajajo na območju Zdravstvenega kompleksa v lasti občine, obenem pa brez lastnih sredstev zagotoviti izgradnjo potrebne parkirne hiše, oziroma izvedbo načrtovanega poslovnega objekta z garažno hišo.

III. PREDMET IN OBSEG STVARNEGA PREMOŽENJA

- Podatki o nepremičninah, pridobljeni iz zemljiške knjige so navedeni v pravnem pregledu.
- Lega predmetnih nepremičnin in obseg stavbne pravice sta razvidna iz UN (**PRILOGA 2.2.**).
- Opis dejanskega stanja v naravi: v naravi zemljišča predstavljajo cesto, stanovanjsko in poslovno stavbo, zelenico, sadovnjak, pri čemer se del teh parcel dejansko uporablja s strani občanov za neurejeno parkiranje.

Obravnavana površina, na kateri se ustanavlja stavbna pravica znaša 4773 m².

Zemljišča so v območju stavbnih zemljišč in so nezazidana.

IV. PRAVNA PODLAGA RAVNANJA

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07, v nadaljevanju zakon) in Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 Odl. US in 100/09, v nadaljevanju uredba) se bodo nepremičnine obremenile s stvarno pravico.

Osnutek pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na predmetnih nepremičninah je v **PRILOGI 2.3.**

Osnutek sklepa, ki ga sprejme župan, je v **PRILOGI 2.4.**

V. OPREDELITEV METODE RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

Zakon v 29. členu določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami odplačno in se izvede z metodo neposredne

pogodbe. Če je za posamezen pravni posel zainteresiranih več ponudnikov, se pred sklenitvijo pogodbe izvede postopek pogajanj.

Uredba v svojem 64. členu za ustanovitev stavbne pravice določa enako kot zakon (glej prejšnji odstavek). Glede postopka ustanovitve pa se bo uporabila metoda zbiranja ponudb.

Namera o ustanovitvi stavbne pravice mora biti objavljena na enotnem spletnem portalu 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe. Namera mora biti objavljena na spletni strani občine najmanj petnajst dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe.

VI. PRAVNI PREGLED STANJA STVARNEGA PREMOŽENJA

Podroben pravni pregled se nahaja v **PRILOGI 2.1**.

VII. ODŠKODNINA IN EKONOMSKA UPRAVIČENOST RAVNANJA

Po zakonu je stavbna pravica, ustanovljena na nepremičnini v lasti občine, odplačna.

Za pridobitev stavbne pravice mora upravičenec plačati ustrezno denarno nadomestilo za obremenjevanje nepremičnine. V ta namen je Mestna občina Novo mesto pridobila Poročilo ocene vrednosti nepremičninskih pravic – Stavbna pravica za gradnjo poslovno garažnega objekta A3 v Novem mestu. Poročilo je izdelala Hiša nepremičnin, mag. Žarko Povše s.p., Novo mesto.

Na obravnavanih delih zemljišč je po Odloku o ureditvenem načrtu Zdravstveni kompleks Novo mesto predvidena gradnja poslovno garažnega objekta. Za gradnjo objekta namerava občina investitorju podeliti stavbno pravico za obdobje 30 let.

Predvideni poslovno garažni objekt obsega tri kletne etaže, pritlično etažo in na južnem delu dve etaži. Zaključen bo z ravno streho. V objektu je predvideno 444 parkirnih mest s komunikacijskimi površinami in 1502 m² poslovnih površin.

Ocena vrednosti

Ocena vrednosti je določena na osnovi ocene primerljivih prodaj in metode kapitalizacije donosa.

Način primerljivih prodaj je uporabljen z namenom, ugotoviti vrednost lastniške pravice do primerljive nepremičnine (zemljišča za gradnjo poslovno garažnega objekta) z enako koristnostjo. Tako je pri tem načinu izvedena primerjava med prodajami podobnih nepremičnin. Proces prilagajanja, uporabljen pri izbrani metodi, ustrezno obravnava različnosti med obravnavanim in primerljivimi nepremičninami. Rezultat prilagajanja je zanesljiva indikativna vrednost lastniške pravice na zemljišču.

Način kapitalizacije donosa je uporabljen z namenom ugotoviti sedanjo vrednost pravic do bodočega dohodka. Uporablja postopke, ki pojmujejo sedanjo vrednost predvidenih prihodnjih koristi iz donosov. Sedanja vrednost je izračunana s kapitalizacijo enakomernih stabiliziranih dobičkov iz rednega poslovanja. Izračun dobička iz rednega poslovanja, ki ga lastnik doseže z oddajanjem v najem in izračun stopnje kapitalizacije, sta bistvena pri tej metodi. Za izračun dobička iz rednega poslovanja in za izračun mere kapitalizacije so uporabljeni podatki, pridobljeni na primerljivih nepremičninah.

Ocena nadomestila za podelitev stavbne pravice

Osnova za oceno vrednosti nadomestila za stavbno pravico je vrednost lastniške pravice na obravnavanem zemljišču in mera kapitalizacije. V poročilu je izbrana vrednost 622.475,57 EUR, ocenjena s pomočjo načina primerljivih prodaj in mera kapitalizacije v višini 5,05 %. Na tej osnovi je s pomočjo načina kapitalizacije donosov ocenjena vrednost nadomestila za podelitev stavbne pravice.

Iz cenitve je razvidno (**PRILOGA 2.5.**), da je nadomestilo za podelitev stavbne pravice za obdobje 30 let izračunano v višini 31.435,02 EUR/leto, oziroma 480.491,18 EUR v enkratnem znesku.

V skladu z načelom gospodarnosti je predlog za določitev višine nadomestila najmanj **50.000,00 EUR/leto**. Višina letnega nadomestila vsebuje tudi 20% DDV, za plačilo katerega je zavezana Mestna občina Novo mesto. DDV (trenutno veljavna stopnja 20 %) znaša 8.333,33 EUR. Čisti prihodek občine iz naslova nadomestila za stavbno pravico tako znaša 41.666,67 EUR.

Upravičenec bo dolžan plačati lastniku nadomestilo za stavbno pravico, na podlagi drugega odstavka 257. člena Stvarnopravnega zakonika, in sicer je upravičenec dolžan plačati prvi letni obrok nadomestila, v višini najmanj 50.000,00 EUR v 30 dneh po sklenitvi pogodbe o podelitvi stavbne pravice, preostali del nadomestila pa v 29 letnih obrokih, pri čemer letni obroki nadomestila zapadejo v plačilo vsako naslednje leto na dan 31.3. in se plačujejo za tekoče leto.

VIII. OBRAZLOŽITEV NADALJNJIH DEJANJ

Po sprejemu posamičnega programa se ustanovi posebna komisija za odpiranje in pregled ponudb. Izvede se javni poziv pridobitev stavbne pravice za izgradnjo objekta A3 – Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto. Prispеле ponudbe odpre in pregleda komisija.

V kolikor bo le ena ponudba, se lahko s ponudnikom sklene neposredna pogodba. Pogajanja pa bodo potrebna, če se bo za pridobitev stavbne pravice javilo več interesentov.

IX. PREDVIDEN POSTOPEK REALIZACIJE PRAVNEGA POSLA

Predviden rok realizacije:

- do 15.1.2010 - sprejem posamičnega programa ravnanja,
- do 5.2.2010 - javni poziv,
- do 17.3.2010 - odpiranje in pregled ponudb,
- do 30.3.2010 - sklenitev pogodbe.

X. PREDLOG SKLEPA, KI NAJ GA SPREJME KOMISIJA

Komisiji se predlaga, da po obravnavi zadeve, sprejme naslednji sklep:

Županu Mestne občine Novo mesto se posreduje v sprejem posamični program upravljanja – ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah parc. št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5, 651/1 vse k.o. Kandija.

Pripravili:

Pavle Jenič
Višji svetovalec za investicije –
visoke gradnje

Monika Mežan
Podsekretar za pravne zadeve

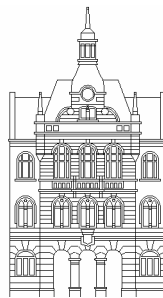
Vera Ocvirk
Vodja službe za premoženjske zadeve

Mag. Sašo Murtič, univ. dipl. prav.
Svetovalec župana za upravno pravne
in gospodarske zadeve

Mag. Jože Kobe
v.d. direktorja občinske uprave



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek
za splošne zadeve**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 330, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 711-275/2008 (1417)
Datum: 7.12.2009

Zadeva: Pravni pregled stanja nepremičnin parc. št. 636, 637, 638, 639, 643, 646, 647, 648/1, 650/1 in 651/1, vse k.o. Kandija

Predmet: Podelitev stavbne pravice

1. Uvod

Za namen podelitve stavbne pravice na predmetnih zemljiščih, se je dne, 14.12.2009 opravil pravni pregled stanja predmetnih nepremičnin z vidika urejenosti lastništva, posesti in morebitnih obligacijskih in stvarnih pravic občine do tretjih oseb oziroma tretjih oseb do občine.

Pravni pregled stanja se je opravil na podlagi določil 25. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07 in 94/07).

2. Lastništvo parc. št. 636, 637, 638, 639, 643, 646, 647, 648/1, 650/1 in 651/1, vse k.o. Kandija

Nepremičnina parc. št. **636**, stavbno, stanovanjska stavba v izmeri 165 m², stavbno, ekst. sadovnjak, v izmeri 861 m² in nepremičnina parc. št. **637**, stavbno, njiva v izmeri 2 877 m², sta v k.o. Kandija vpisani pri vl. št. 1887. Lastninska pravica je vpisana na Mestno občino Novo mesto in sicer na podlagi aneksa k prodajni pogodbi z dne 22.10.2009, Dn. 6532/2009.

Nepremičnini parc. št. **638**, stavbno neplodno, v izmeri 402 m² in **639**, stavbno, travnik v izmeri 4 554 m², sta v k.o. Kandija vpisani pri vl. št. 1211, kjer je lastninska pravica vpisana na Mestno občino Novo mesto, na podlagi Dogovora o ureditvi premoženjsko pravnih razmerij med Mestno občino Novo mesto, Občino Šentjernej in Občino Škocjan ter delitvi premoženja prejšnje Občine Novo mesto na dan 31.12.1994 in Dogovora o ureditvi premoženjsko-pravnih razmerij med Mestno občino Novo mesto, Občino Dolenjske Toplice, Občino Mirna peč in Občino Žužemberk ter delitvi premoženja prejšnje MO NM na dan 31.12.1998.

Nepremičnina parc. št. **643**, stavbno, cesta v izmeri 3528 m² je v k.o. Kandija vpisana pri vl. št. 1905 in predstavlja **javno dobro**. V vložek je bila vpisana na podlagi 4. stavka 247. člena ZZK (Dn. št. 2192/2006) iz seznama I., kjer je bila vpisana kot cesta (Dn. 3219/84). Za parcelo je bila naročena parcelacija, kjer bo po spremembi del parcele, na katerem bo zaradi potrebe podelitve stavbne pravice javno dobro predlagano za ukinitvev, imelo oznako parc. št. **643/4** in bo po izravnavi merila parcela 453 m².

Nepremičnina parc. št. **646**, stavbno njiva v izmeri 3 789 m², je v zemljiški knjigi vpisana v k.o. Kandija, vl. št. 1750, kjer je lastninska pravica vpisana na Mestno občino Novo mesto, po notarskem zapisu kupoprodajne pogodbe z dne 3.12.1998, opr. št. SV-1363/98.

Nepremičnina parc. št. **647**, stavbno stan. stavba v izmeri 101 m², stavbno, poslovna stavba v izmeri 318 m², stavbno dvorišče v izmeri 874 m², je v času izdelave pravnega pregleda še vedno vpisana pri vl. št. 877, k.o. Kandija, kjer je lastninska pravica vpisana na Republiko Slovenija, vendar je dejanski lastnik zemljišča Mestna občina Novo mesto. Do prenosa lastništva je prišlo na podlagi prodajne pogodbe št. 47803-11/2008/7, sklenjeni z dne 2.10.2008. Republika Slovenija je dne 4.11.2009 dostavila zemljiškoknjižno dovolilo in pri Zemljiški knjigi se izvaja se vknjižba lastništva na Mestno občino Novo mesto.

Nepremičnini parc. št. **648/1**, stavbno zelenica, v izmeri 1138 m² in parc. št. **651/1**, stavbno zelenica v izmeri 726 m² sta vpisani pod vl. št. 1920, k.o. Kandija, kjer je lastninska pravica vpisana na Mestno občino Novo mesto in sicer na podlagi Dogovora o ureditvi premoženjsko pravnih razmerij med Mestno občino Novo mesto, Občino Šentjernej in Občino Škocjan ter delitvi premoženja prejšnje Občine Novo mesto na dan 31.12.1994 in Dogovora o ureditvi premoženjsko-pravnih razmerij med Mestno občino Novo mesto, Občino Dolenjske Toplice, Občino Mirna peč in Občino Žužemberk ter delitvi premoženja prejšnje MO NM na dan 31.12.1998.

Nepremičnina parc. št. **650/1**, stavbno zelenica v izmeri 87 m², stavbno posl. stavba v izmeri 1738 m², stavbno dvorišče v izmeri 2133 m², je vpisana pod vl. št. 9, k.o. Kandija, kjer je kot lastnik vpisana Mestna občina Novo mesto in sicer na enaki podlagi kot pri prej omenjenem vložku št. 1920.

2. Posest

Mestna občina Novo mesto ima na predmetnih nepremičninah dejansko posest, **razen** na parcelah št. 648/1, 650/1 in 651/1, ki jih dejansko uporablja Zdravstveni dom Novo mesto.

3. Obligacijske pravice

Iz izpiska iz e-zemljiške knjige ni razvidno, da bi bile predmetne nepremičnine obremenjene z obligacijskimi pravicami.

4. Stvarne pravice

Nepremičnina parc. št. **636** je obremenjena s služnostno pravico Telekom Slovenije, d.d.. Parcelni št. **636 in 637** pa sta obremenjeni s služnostjo ISTRABEZNZ PLINI, d.o.o. in GEOPLIN plinovodi, d.o.o..

Nepremičnini parc. št. **638 in 639** sta obremenjeni s služnostjo v korist GEOPLIN plinovodi, d.o.o..

Nepremičnina parc. št. **643** je obremenjena s služnostno pravico podjetja TELEKOM SLOVENIJE, d.d..

Nepremičnini parc. št. **648/1 in 651/1** sta obremenjeni s služnostjo ISTRABEZNZ PLINI, d.o.o. in GEOPLIN plinovodi, d.o.o..

Nepremičnina parc. št. **650/1 in 646** sta obremenjeni s služnostjo v korist GEOPLIN
plinovodi, d.o.o..

Pripravila:

Monika MEŽAN
podsekretarka za pravne zadeve

Jasna JAZBEC GALEŠA
VODJA PRAVNE SLUŽBE

Jože FLORIJANČIČ
VODJA ODDELKA



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek
za splošne zadeve**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 330, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 711-275/2008 (1417)
Datum: 11.1.2010

Zadeva: Dopolnitev pravnega pregleda z dne 7.12.2009

Predmet: Podelitev stavbne pravice

1. Uvod

Za potrebe izgradnje Šmihelske ceste so bile opravljene parcelacije na podlagi obvestila Republike Slovenije, Ministrstva za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije, Območje geodetske uprave Novo mesto, z dne 10.12.2009, št. 02112-985/2009-18, IDPOS 6240-0 v zemljiški knjigi opravljena sprememba parcel št. 636, 637, 643, 646, 647 in 650/1.

Pravni pregled se dopolnjuje še s pravnim pregledom za zemljišče parc. št. 649/1 in 651/1.

2. Delitve parcel

Nepremičnina parc. št. 636 je bila s parcelacijo razdeljena v dve nepremičnini parc. št. **636/1** in **636/2**. Obe nepremičnini sta v lasti Mestne občine Novo mesto.

Nepremičnini parc. št. 637 je bila s parcelacijo razdeljena v dve nepremičnini parc. št. **637/1** in **637/2**, obe pa sta v lasti Mestne občine Novo mesto.

Nepremičnina parc. št. 643 je bila s parcelacijo razdeljena v nepremičnine parc. št. **643/1**, **643/2**, **643/3**, vse javno dobro.

Nepremičnina parc. št. 646 je bila razdeljena s parcelacijo v nepremičnine parc. št. **646/1**, **646/2**, **646/3**, vse v lasti Mestne občine Novo mesto.

Nepremičnina parc. št. 647 je bila razdeljena s parcelacijo v nepremičnine parc. št. **647/1**, **647/2**, **647/3**, vse v lasti Mestne občine Novo mesto.

Nepremičnina parc. št. 650/1 je bila razdeljena v nepremičnine parc. št. **650/3**, **650/4**, **650/5**, vse v lasti Mestne občine Novo mesto

3. Lastništvo nepremičnine parc. št. 649/1 in 651/1

Nepremičnina parc. št. **649/1**, zelenica v izmeri 213 m² in nepremičnina s parc. št. **651/1**, zelenica v izmeri 726 m² sta vpisani pod vl. št. 1920, k.o. Kandija, kjer je lastninska pravica vpisana na Mestno občino Novo mesto in sicer na podlagi Dogovora o ureditvi premoženjsko pravnih razmerij med Mestno občino Novo mesto, Občino Šentjernej in Občino Škocjan ter

delitvi premoženja prejšnje Občine Novo mesto na dan 31.12.1994 in Dogovora o ureditvi premoženjsko-pravnih razmerij med Mestno občino Novo mesto, Občino Dolenjske Toplice, Občino Mirna peč in Občino Žužemberk ter delitvi premoženja prejšnje MO NM na dan 31.12.1998.

2. Posest

Dejansko posest na nepremičnina parc. št. 649/1 in 651/1 ima Zdravstveni dom Novo mesto, ki predmetne nepremičnine tudi uporablja.

3. Obligacijske pravice

Iz izpiska iz e-zemljiške knjige ni razvidno, da bi bile predmetne nepremičnine obremenjene z obligacijskimi pravicami.

4. Stvarne pravice

Vse novonastale nepremičnine, navedene pod točko 2., so obremenjene s stvarnimi pravicami izhodiščne nepremičnine. Obremenitev so navedene v pravnem pregledu z dne 7.12.2009.

Nepremičnini parc. št. **649/1 in 651/1** sta obremenjeni s služnostjo ISTRABEZNZ PLINI, d.o.o. in GEOPLIN plinovodi, d.o.o..

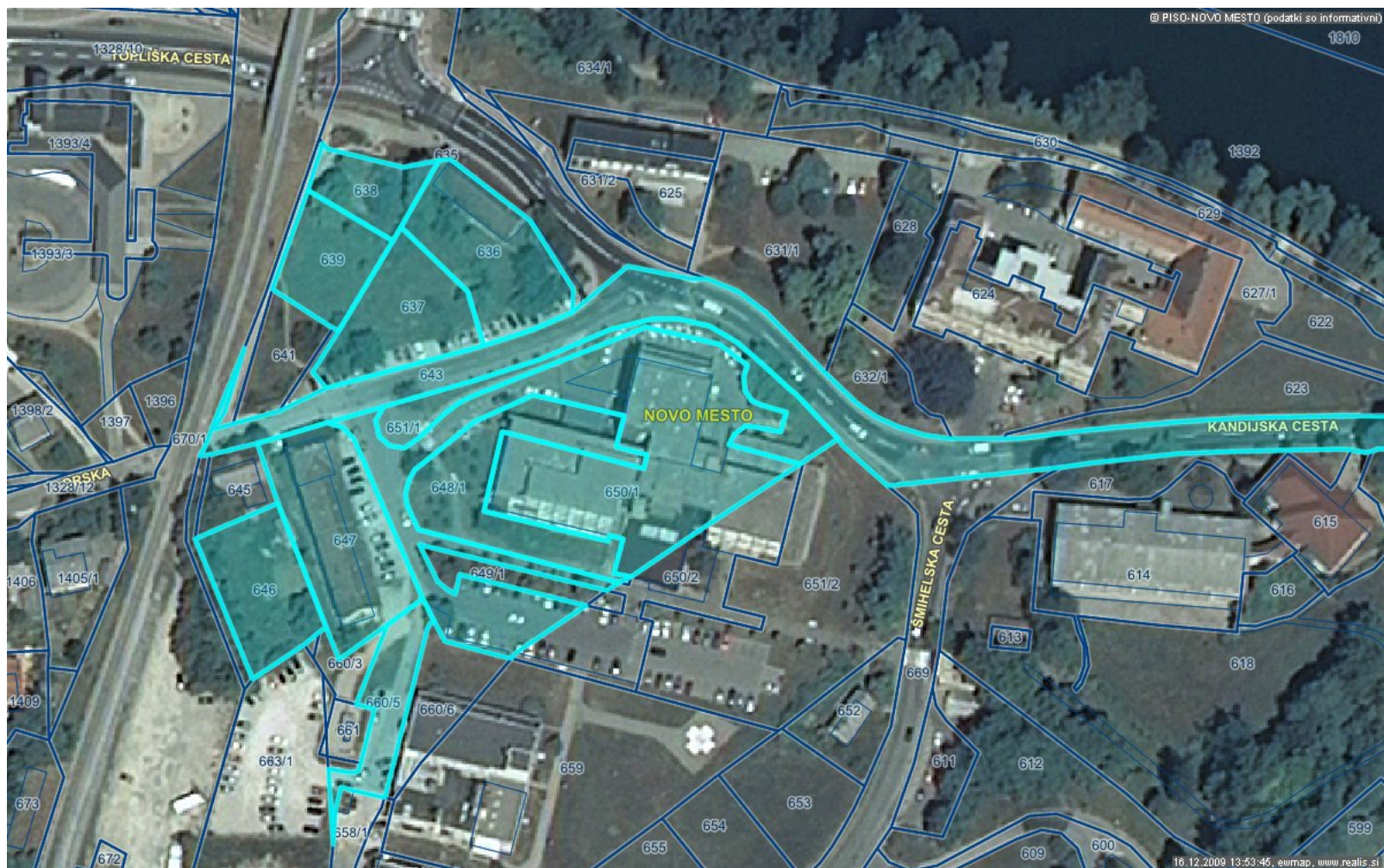
Pripravila:

Monika MEŽAN
podsekretarka za pravne zadeve

Jasna JAZBEC GALEŠA
VODJA PRAVNE SLUŽBE

Jože FLORIJANČIČ
VODJA ODDELKA

Osnovni prikaz



LEGENDA:

Nazivi naselij

NASELJE

Nazivi ulic

ULICA

Parcele



St.

0 50 m

merilo 1: 1633

0 10 cm

referen na linija

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa župan
Alojzij Muhič, dipl.ekon.,
matična številka 5883288,
ID za DDV SI 48768111,
(v nadaljevanju lastnik)

in

(v nadaljevanju upravičenec)

sklepata

POGODBO O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(uvodne ugotovitve)

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da je Mestna občina Novo mesto zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin parc. št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5 in 651/1 ter dejanska lastnica in posestnica nepremičnin parc. št. 647/1, 647/2, 647/3, vse k.o. 1483 Kandija, vpisanih v zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Novem mestu, na katerih se s to pogodbo ustanavlja stavbna pravica;
- da je bil upravičenec izbran s sklepom župana št. _____, z dne _____, kot najugodnejši ponudnik v postopku ustanovitve stavbne pravice za izgradnjo objekta A3 – Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto.

II. USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE

2. člen

(predmet pogodbe)

(1) Predmet te pogodbe je ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah parcelna št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5 in 651/1, k.o. 1483 Kandija, za namen izgradnje poslovnega objekta s parkirno hišo, skupaj z dostopnimi potmi.

(2) Stavbna pravice se ustanovi v obsegu, kot ga določa »UN Zdravstveni kompleks Novo mesto« (Uradni list RS, št. 48/2008, v nadaljevanju UN) za gradnjo objekta A3.

(3) Stavbna pravica se nanaša na pravico upravičenca, da ima v lasti zgradbo nad in pod nepremičninami:

- s parcelno št. 636/1 in 636/2,
- s parcelno št. 637/1 in 637/2,

- s parcelno št. 638,
- s parcelno št. 639,
- s parcelno št. 643/1, 643/2 in 643/3,
- s parcelno št. 646/1, 646/2 in 646/3,
- s parcelno št. 647/1, 647/2 in 647/3,
- s parcelno št. 648/1,
- s parcelno št. 649/1,
- s parcelno št. 650/3, 650/4 in 650/5,
- s parcelno št. 651/1,

vse k.o. 1483 Kandija

ter del zgradbe, ki se nahaja le pod nepremičninami parc. št. 636/1, 643/4, 651/1, 650/1, 648/1 in 649/1, k.o. 1483 Kandija, vse v skladu z obsegom iz prejšnjega odstavka.

3. člen

(namen ustanovitve stavbne pravice)

Namen ustanovitve stavbne pravice je:

- izgradnja poslovnega objekta s parkirno hišo, ki obsega tudi ureditev dostopne poti ter okoliških funkcionalnih prostorov ter površin,
- zagotovitev javnih parkirnih mest in
- zagotovitev poslovnih površin za namen zdravstvene oziroma lekarniške dejavnosti.

4. člen

(ustanovite stavbne pravice)

(1) Stavbna pravica se ustanovi za čas 30 let in se izteče po poteku 30 let od dneva podpisa te pogodbe, to je dne _____.

(2) Upravičenec pridobi pravico vpisa stavbne pravice na nepremičninah iz prvega odstavka 2. člena te pogodbe, za čas od plačila prvega obroka nadomestila do izteka trajanja stavbne pravice, določenega v 2. odstavku tega člena.

(3) Upravičenec pridobi stavbno pravico, ki je predmet te pogodbe, z dnem vpisa stavbne pravice v zemljiško knjigo za čas iz prvega in drugega odstavka tega člena.

5. člen

(zemljiškoknjižno dovolilo)

(1) Lastnik bo upravičencu izročil zemljiškoknjižno dovolilo v skladu s to pogodbo, na podlagi katerega bo upravičenec lahko zahteval vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo, po prejemu plačila prvega obroka letnega nadomestila in prejemu bančne garancije iz 22. člena te pogodbe.

III. NADOMESTILO

6. člen

(višina in način plačila)

(1) Pogodbeni stranki soglašata, da je upravičenec na podlagi drugega odstavka 257. člena Stvarnopravnega zakonika dolžan lastniku plačevati nadomestilo za stavbno pravico, in sicer je upravičenec dolžan plačati prvi letni obrok nadomestila, v višini _____ EUR v 30 dneh od podpisa pogodbe, preostali del nadomestila pa v 29 letnih obrokih, pri čemer letni obroki

nadomestila zapadejo v plačilo vsako naslednje leto na dan 31.3. in se plačujejo za tekoče leto.

(2) V letno izhodiščno nadomestilo je vključen davek na dodano vrednost.

(3) Nadomestilo za stavbno pravico se usklajuje enkrat letno z povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo (IGM) za preteklo leto, in sicer 31.3. za tekoče leto.

(4) Način plačila nadomestila predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

IV. PRAVICE IN OBVEZNOSTI UPRAVIČENCA

7. člen

(obveznosti vezane na izgradnjo)

(1) Upravičenca zavezujejo, poleg določil te pogodbe, tudi vsi pogoji iz javnega poziva objavljenega v Uradnem listu RS, št. _____, z dne _____ in njegova ponudba št. _____, z dne _____, na podlagi katere se sklepa ta pogodba.

(2) Pogodbeni stranki kot nesporno ugotavljata, da upravičenec objektov ne gradi po naročilu lastnika, zato mora sam pripraviti oziroma zagotoviti projektno dokumentacijo in pridobiti gradbeno ter vsa ostala upravna dovoljenja.

(3) Upravičenec nosi vse stroške projektiranja, izgradnje in upravljanja povezane z realizacijo izgradnje poslovnega objekta s parkirno hišo, morebitnih preostalih objektov in javne infrastrukture ter vse druge stroške, vezane na izvedbo pogodbe, razen v kolikor ni v tej pogodbi drugače določeno.

(4) Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo upravičenec pokrili vse dodatne stroške, vezane na pridobitev morebitnih dodatnih stvarnih pravic, soglasij in upravnih dovoljenj.

(5) Upravičenec mora poskrbeti za ureditev vseh lastniško-pravnih razmerij z lastniki/uporabniki stavb, ki se nahajajo na območju stavbne pravice in glede tega prevzema vso odgovornost.

8. člen

(prevzem nepremičnin)

(1) Upravičenec prevzame nepremičnine, v stanju v kakršnem so, v roku 15 dni po plačilu prvega obroka nadomestila, skladno z določilom prvega odstavka 6. člena te pogodbe.

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

9. člen

(obveznosti iz naslova pridobitve stavbne pravice)

(1) Upravičenec je dolžan od dneva podpisa te pogodbe dalje plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na nepremičnine na katerih je pridobil stavbno pravico.

(2) Upravičenec je dolžan zemljišča in zgradbo uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar, tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in s tem v zvezi nosi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne in druge morebitne stroške.

(3) Upravičenec od dneva podpisa te pogodbe odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljiščih ali zgradbi, ki so predmet te pogodbe oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišč oziroma zgradbe.

(4) Upravičenec prevzema odgovornost za zavarovanje nepremičnin, ki so predmet stavbne pravice.

10. člen

(izvedba del)

(1) Upravičenec se zavezuje na nepremičninah pri izvedbi del z lastnimi sredstvi, upoštevati in delovati skladno s standardi in predpisi gradbene stroke.

(2) Objekte kot predmet stavbne pravice, bo upravičenec izvedel skladno z določili »UN Zdravstveni kompleks Novo mesto« (Uradni list RS, št. 48/2008).

(3) Upravičenec se zaveže lastnika pisno obveščati o izpolnjevanju poslovnega načrta in terminskega plana izgradnje poslovnega objekta z garažno hišo z dnem izteka posamezne točke plana. Pooblaščen oseba lastnika lahko na kraju samem preverja izpolnjevanje terminskega plana.

(4) Upravičenec bo v 10 dneh po podpisu pogodbe dostavil bančno garancijo za dobro in pravočasno (v roku iz 13. člena te pogodbe) izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini 250.000,00 EUR, z veljavnostjo do vključno 120 dni dalj, kot bo s pogodbo predviden čas izgradnje objekta, za kar je že ob prijavi na javni poziv predložil lastniku izjavo.

11. člen

(ureditev infrastrukture in okolice)

(1) Upravičenec je dolžan na lastne stroške:

- zgraditi manjkajočo cestno in komunalno infrastrukturo,
- vso obstoječo infrastrukturo v primeru poškodb pri gradnji objekta povrniti v prejšnje stanje ter
- urediti dostop in okolico objekta.

(2) Upravičenec mora zagotoviti dostop do Zdravstvenega doma, skladno z UN.

12. člen

(raba in vzdrževanje površine nad zgradbo)

(1) Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo upravičenec, na delu kjer se stavbna pravica nanaša le na zgradbo pod nepremičnino, zemeljsko površino nad zgradbo uredil skladno z UN, vzdrževal in uporabljal pa jo bo lastnik zemljišča.

13. člen

(prenos stavbne pravice)

(1) Stavbna pravica in lastništvo na objektu (razen za etažno lastnino za poslovne prostore) se lahko preneseta le s soglasjem lastnika. Prenos stavbne pravice ali lastništva na objektu (razen za etažno lastnino za poslovne prostore) brez soglasja lastnika nima pravnega učinka nasproti lastniku, upravičenec pa je lastniku odgovoren za škodo, ki bi mu nastala, če izvede prenos brez soglasja lastnika.

14. člen

(rok za pridobitev uporabnega dovoljenja)

(1) Upravičenec se zaveže pridobiti uporabno dovoljenje v roku osemnajstih mesecev od podpisa pogodbe.

(2) V primeru višje sile lahko upravičenec zaprosi lastnika zemljišča za podaljšanje roka iz prejšnjega odstavka. Rok se lahko podaljša največ za šest mesecev.

(3) Upravičenec je dolžan lastnika zemljišča obvestiti o pridobitvi uporabnega dovoljenja in sicer v roku 5 dni od njegove pridobitve.

(4) Lastnik lahko zahteva prenehanje stavbne pravice, če upravičenec ne pridobi uporabnega dovoljenja najkasneje v roku 24 mesecev od podpisa pogodbe.

15. člen

(zavarovanje bodoče terjatve iz naslova nadomestila)

(1) Za namen zavarovanja za primer neplačila letnega nadomestila upravičenec – imetnik stavbne pravice _____ izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se na stavbni pravici, vknjiženi pri zemljiščih:

- s parcelno št. 636/1 in 636/2,
- s parcelno št. 637/1 in 637/2,
- s parcelno št. 638,
- s parcelno št. 639,
- s parcelno št. 643/1, 643/2 in 643/3,
- s parcelno št. 646/1, 646/2 in 646/3,
- s parcelno št. 647/1, 647/2 in 647/3,
- s parcelno št. 648/1,
- s parcelno št. 649/1,
- s parcelno št. 650/3, 650/4 in 650/5,
- s parcelno št. 651/1,

vse k.o. 1483 Kandija,

vknjiži zastavna pravica do višine dveh letnih nadomestil za stavbno pravico za čas trajanja stavbne pravice in sicer do dne _____ v korist **imetnika**:

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, matična št.: 5883288000.

V. PRENEHANJE STAVBNE PRAVICE

16. člen

(potek časa)

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

(2) Po prenehanju stavbne pravice bo upravičenec izročil lastniku nepremičnine v prvotnem stanju, to je v stanju kot jih je prevzel, najpozneje v roku 45 (petinštirideset) dni, oziroma v primeru iz drugega odstavka 17. 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.

17. člen

(možnost drugačnega dogovora)

(1) Pogodbeni stranki se dogovorita, da se po prenehanju pogodbe zemljišča vrnejo njegovemu lastniku v prvotnem stanju, zato upravičenec ni upravičen do nadomestila po 263. členu Stvarnopravnega zakonika.

(2) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena, lahko lastnik nepremičnine najkasneje 10 let pred prenehanjem pogodbenega roka, s soglasjem upravičenca pa tudi kasneje, zahteva, da se mu ob poteku pogodbe poleg zemljišča prenesejo v last ali pa se prenesejo v last novega upravičenca tudi objekti, ki se zgradijo na podlagi te pogodbe. V tem primeru se pogodbeni stranki dogovorita, da bo lastnik nepremičnin imetniku stavbne pravice ob prenehanju slednje plačal nadomestilo v skladu z 263. členom Stvarnopravnega zakonika. Višina nadomestila je določena v višini polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine na dan prenehanja pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. Lastnik lahko obveznosti plačila nadomestila za povečano tržno vrednost nepremičnine tudi (delno) pobota z obveznostjo imetnika stavbne pravice za plačilo nadomestila za stavbno pravico. Tržno vrednost nepremičnine bo določil sodni cenilec v končnem cenitvenem poročilu ob prenehanju stavbne pravice.

(3) Stranki soglašata, da se način plačila nadomestila in morebitno pobotanje obveznosti iz prejšnjega odstavka dogovori z dodatkom k tej pogodbi po prejemu zahteve lastnika, da se prenesejo v last lastnika zemljišča ali pa se prenesejo v last novega upravičenca tudi objekti, ki se zgradijo na podlagi te pogodbe.

18. člen

(predčasno prenehanje)

(1) Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi sporazuma med pogodbenima strankama, s katerim se lastnik nepremičnine in upravičenec sporazumeta o prenehanju ali na podlagi predčasnega prenehanja.

(2) V primeru, da se lastnik in imetnik stavbne pravice sporazumeta o predčasnem prenehanju stavbne pravice, mora imetnik stavbne pravice po povrnitvi nepremičnin v prvotno stanje oziroma po plačilu vseh morebitnih obveznosti občine iz naslova plačila nadomestila na podlagi drugega odstavka 17. člena te pogodbe, občini izdati overjeno zemljiškknjižno 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 upravičenec brez soglasja lastnika zmanjša število javnih parkirnih mest,
- če stavbno pravico izvaja v nasprotju z namenom, za katerega je bila ustanovljena,
- če upravičenec v roku treh mesecev od prejema opomina nepremičnine uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da nastaja občutnejša škoda,
- če upravičenec ne izvaja požarno varstvenih ukrepov in drugih ukrepov za zaščito in varovanje nepremičnin, premoženja in ljudi,
- če upravičenec ne upošteva določil glede zavarovanj v skladu s to pogodbo,
- če lastnik s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da upravičenec uporablja zgradbo in/ali nepremičnine za namene, ki pomenijo prekršek oziroma kaznivo dejanje,

- če se nad upravičencem začne postopek zaradi insolventnosti ali drug postopek prisilnega prenehanja,
- v drugih primerih, določenih s to pogodbo in veljavnimi predpisi.

19. člen

(vrnitev nepremičnin v posest lastniku)

(1) Upravičenec do nepremičnin se zavezuje, da bo nepremičnine v prvotnem stanju vrnil lastniku v posest sam.

20. člen

(vrednost zemljišča)

(1) Pogodbeni stranki soglašata, da znaša izhodiščna vrednost zemljišča na dan 14.12.2009, 750.000,00 EUR, kar predstavlja tudi minimalno postavko za ugotavljanje povečane vrednosti nepremičnin zaradi izgradnje zgradbe v primeru iz drugega odstavka 17. člena te pogodbe.

21. člen

(stroški pogodbe)

(1) Vse davke in druge dajatve, ter stroške v zvezi s to pogodbo, nosi upravičenec.

22. člen

(bančna garancija)

(1) Upravičenec bo v 10 dneh po podpisu pogodbe dostavil lastniku bančno garancijo za dobro in pravočasno (v roku iz 8. člena te pogodbe) izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini 250.000,00 EUR, z veljavnostjo do vključno 120 dni dalj, kot bo s pogodbo predviden čas izgradnje objekta, za kar je že ob prijavi na javni poziv predložil lastniku izjavo.

VI. KONČNE DOLOČBE

23. člen

(reševanje sporov)

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

24. člen

(število izvodov)

(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 vpisa 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.

25. člen

(veljavnost pogodbe)

(1) Pogodba stranki zavezuje s podpisom obeh pogodbenih strank in prične veljati z dnem dostave bančne garancije iz 22. člena te pogodbe ter plačila prvega obroka letnega nadomestila v skladu z določilom 6. člena te pogodbe.

(2) S podpisom te pogodbe se šteje, da je upravičenec 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) V primeru morebitnih sprememb pri parcelnih številkah nepremičnin, navedenih v 2. členu te pogodbe, se pogodbeni stranki zavežeta k sklenitvi aneksa, s katerim bosta uredili vse potrebno za izvedbo pogodbe v zemljiški knjigi.

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

Datum:

Številka: 411-32/2009

LASTNIK:

UPRAVIČENEC:

Mestna občina Novo Mesto
Župan Alojzij Muhič



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 411-32/2009
Datum:

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 Odločba US in 100/09) in na podlagi 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – UPB 2) je župan sprejel naslednji

SKLEP

Mestna občina Novo mesto v skladu z 29. členom Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07) z neposredno pogodbo ustanovi stavbno pravico za izgradnjo objekta A3 - Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto, na nepremičninah parc. št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5, 651/1 vse k.o. Kandija, v korist najugodnejšega ponudnika.

Stavbna pravica se na predmetnih nepremičninah ustanovi v obsegu, kot ga določa Ureditveni načrt Zdravstveni kompleks Novo mesto (Uradni list RS, št. 48/08, v nadaljevanju: UN).

Stavbna pravica se ustanovi za čas 30 let. Po poteku stavbne pravice je upravičenec dolžan, v kolikor se z občino pred potekom stavbne pravice ne dogovori drugače, objekt porušiti in na nepremičninah vzpostaviti prejšnje stanje.

Upravičenec mora plačati nadomestilo za stavbno pravico v višini najmanj **50.000,00 EUR/leto**. V letno nadomestilo je vključen davek na dodano vrednost.

Alojzij Muhič
župan

POROČILO OCENE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

STAVBNA PRAVICA ZA GRADNJO POSLOVNO GARAŽNEGA
OBJEKTA A3 V NOVEM MESTU

NA DAN:

14. december 2009

NAROČNIK:

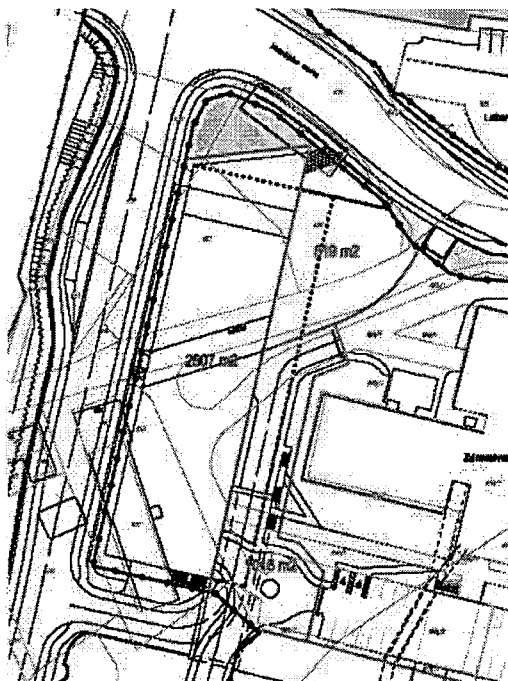
MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1

8000 Novo mesto

IZDELOVALEC:



mag. Žarko Povše s.p.
Smolenja vas 78, 8000 Novo mesto



NALOGA: Ocena vrednosti *nepremičninske pravice* z nazivom STAVBNA PRAVICA ZA GRADNJO POSLOVNO GARAŽNEGA OBJEKTA A3 V NOVEM MESTU

NAROČNIK: MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

IZDELOVALEC: HIŠA NEPREMIČNIN
mag. Žarko Povše s.p.
Smolenja vas 78
8000 Novo mesto
GSM.:041618286, faks: 07/3325665,
Email: ZPovse@siol.net

PRIPRAVIL: mag. Žarko Povše, univ. dipl. inž. grad.

OZNAKA ELABORATA: 12/09/133-2

DATUM POROČILA: 14. december 2009



mag. Žarko Povše s.p.
Smolenja vas 78, 8000 Novo mesto
GSM: 041618286, fax: (07) 3325665, Email: ZPovse@siol.net

Dne: 14. december 2009

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1

8000 Novo mesto

Zadeva: Ocenitev vrednosti - *nepremičninske pravice* z nazivom STAVBNA PRAVICA ZA GRADNJO POSLOVNO GARAŽNEGA OBJEKTA A3 V NOVEM MESTU

V skladu z vašim naročilom sem opravil nalogo ocene vrednosti, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen naloge je ocenitev vrednosti nepremičninskih pravic – nadomestila za podelitev stavbne pravice. Naročnik jih bo uporabil pri določitvi nadomestila za podelitev stavbne pravice.

Predmet ocenjevanja je *nepremičninske pravice* z nazivom STAVBNA PRAVICA ZA GRADNJO POSLOVNO GARAŽNEGA OBJEKTA A3 V NOVEM MESTU. Obravnavane nepremičnine so:

- deli zemljišč s parc. št. 647, 650/1, 651/1, 643, 637, 636, 638, 639, 648/1, 649/1, 646 k.o. Kandija, površine 4773 m² (od skupne površine 14504 m²), brez sestavin.

Na obravnavanih delih zemljišč je po Ureditvenem načrtu predvidena gradnja POSLOVNO GARAŽNEGA OBJEKTA. Za gradnjo le-tega namerava lokalna skupnost investitorju podeliti stavbno pravico za obdobje 30 let.

Predvideni POSLOVNO GARAŽNI OBJEKT obsega tri kletne etaže, pritlično etažo in na južnem delu dve etaži. Zaključen bo z ravno streho. V objektu je predvideno 444 parkirnih mest s komunikacijskimi površinami in 1502 m² poslovnih površin – lokalov. Neto površina prostorov (SIST ISO 9836) je ocenjena na 12824 m². Konstrukcija objekta je predvidena armiranobetonski skelet. Konstrukcijo tvorijo armiranobetonski točkovni in pasovni temelji, armiranobetonske stene in stebri, medetažne armiranobetonske plošče.

Status zemljišč in katastrski podatki:

<i>PARC. ŠT.</i>	<i>STATUS</i>		<i>POVRŠINA</i> <i>(m2)</i>
647	stavbno	stan. stavba	101
	stavbno	posl. stavba	318
	stavbno	dvorišče	874
650/1	stavbno	zelenica	87
	stavbno	posl. stavba	1738
	stavbno	dvorišče	2133
651/1	stavbno	zelenica	726
643	stavbno	cesta	3528
637	stavbno	njiva 2	877
636	stavbno	stan. stavba	165
	stavbno	ekst. sadovnjak	861
638	stavbno	neplodno	402
639	stavbno	travnik 4	554
648/1	stavbno	zelenica	1138
649/1	stavbno	zelenica	213
646	stavbno	njiva 3	789
Skupaj:			14504

Obravnavana površina, na kateri se podeljuje stavbna pravica, je po podatkih naročnika enaka 4773 m².

Zemljišča so v območju stavbnih zemljišč in so nezazidana.

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno soseseo, lokacijo in nepremičnino, primerljive prodaje zemljišč, drugih nepremičnin in primerljive najemnine. Analiziral sem vse razpoložljive in potrebne podatke, ki so relevantni za oceno vrednosti.

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč povedano, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem,

da je vrednost nadomestila za podelitev stavbne pravice za gradnjo POSLOVNO GARAŽNEGA OBJEKTA za obdobje 30 let, ocenjena na dan 14. december 2009, enaka 31.435,02 €/leto, oz. 480.491,18 € v enkratnem znesku.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah v nepremičninskih zadevah ponovno povabili k sodelovanju. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine poročila kakršnakoli vprašanja, me prosim obvestite, glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na poročilo o vrednotenju.

Lepo pozdravljeni,

mag. Žarko Povše

Mestna občina Novo mesto na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; v nadaljevanju ZSPDPO), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/2007, 55/09 Odločba US in 100/09; v nadaljevanju: Uredba) ter v skladu s posamičnim programom upravljanja z nepremičnim premoženjem v lasti Mestne občine Novo mesto št. 411-32/2009, z dne _____ objavlja

JAVNI POZIV

za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice za izgradnjo objekta A3 »Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto«
po metodi zbiranja ponudb

1. Ime in sedež lastnika zemljišč:

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, Novo mesto, ki jo zastopa župan Alojzij Muhič

2. Opis predmeta javnega poziva za pridobitev stavbne pravice

Z javnim pozivom se ponudnike vabi k oddaji ponudbe za pridobitev stavbne pravice, za izvedbe projekta »Izgradnja garažne hiše s poslovnimi prostori na območju UN Zdravstveni kompleks Novo mesto« na zemljiščih v lasti Mestne občine Novo mesto.

Stavbna pravica je pravica, na podlagi katere lahko upravičenec zgradi objekt in ima v lasti zgradbo nad in pod zemljiščem. Objekt bo zgrajen na delu zemljišč:

- s parcelno št. 636/1 in 636/2,
- s parcelno št. 637/1 in 637/2,
- s parcelno št. 638,
- s parcelno št. 639,
- s parcelno št. 643/1, 643/2 in 643/3,
- s parcelno št. 646/1, 646/2 in 646/3,
- s parcelno št. 647/1, 647/2 in 647/3,
- s parcelno št. 648/1,
- s parcelno št. 649/1,
- s parcelno št. 650/3, 650/4 in 650/5,
- s parcelno št. 651/1,

vse k.o. Kandija.

Skupna površina izvrševanja stavbne pravice na zgoraj naštetih parcelah je določena z Ureditvenim načrtom Zdravstveni kompleks Novo mesto (Uradni list RS, št. 48/08, v nadaljevanju: UN) za gradnjo objekta A3.

Namen podelitve stavbne pravice je:

- izgradnja poslovnega objekta s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto, na parc.št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5 in, 651/1 k.o. 1483 Kandija, v obsegu, kot ga določa »UN Zdravstveni kompleks Novo mesto« (Uradni list RS, št. 48/08, v

nadaljevanju UN) za gradnjo objekta A3, ki obsega tudi ureditev dostopne poti ter okoliških funkcionalnih prostorov in površin,
- zagotovitev javnih parkirnih mest in
- zagotovitev poslovnih površin za namen zdravstvene oziroma lekarniške dejavnosti.

3. Vrsta pravnega posla

Predmet javnega poziva je pridobitev stavbne pravice.

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

4. Izhodiščno nadomestilo

Izhodiščno nadomestilo vrednosti stavbne pravice za 30 let za potrebe tega javnega poziva znaša najmanj 50.000,00 EUR/leto, kar predstavlja minimalni pogoj občine.

Izhodiščno nadomestilo predstavlja izključno ceno v postopku pridobivanja ponudb.

Imetnik stavbne pravice bo del nadomestila za stavbno pravico, in sicer prvi letni obrok nadomestila, v višini najmanj 50.000,00 EUR plačal v 30 dneh od podpisa pogodbe, preostali del nadomestila pa v 29 letnih obrokih, pri čemer letni obroki nadomestila zapadejo v plačilo vsako naslednje leto na dan 31.3. in se plačujejo za tekoče leto.

V letno izhodiščno nadomestilo je vključen davek na dodano vrednost.

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

Način in plačilo nadomestila predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

V primeru, da več ponudnikov s popolnimi ponudbami doseže enako število točk, se med njimi, skladno z 29. členom ZSPDPO, izvedejo pogajanja.

5. Čas trajanja in prenehanje stavbne pravice

Stavbna pravica se po tem javnem pozivu dodeli za 30 let.

Po preteku pogodbe o stavbni pravici, je imetnik stavbne pravice dolžan, v primeru, če med strankama ne pride do drugačnega dogovora, izročiti lastniku nepremičnine v prvotnem stanju, to je v stanju kot jih je prevzel.

6. Podrobnejše informacije in ogled nepremičnine, ki je predmet javnega poziva

Informacije v zvezi z razpisno dokumentacijo lahko zainteresirani ponudniki naslovijo na elektronski naslov : mestna.obcina@novomesto.si z oznako »Ponudba za pridobitev stavbne pravice za izgradnjo objekta A3 - Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto«.

Naročnik bo dne 17.2.2010 ob 12.00 uri na predmet tega poziva organiziral informativni dan na naslovu Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7, 8000 Novo mesto, v dvorani občinskega sveta v 1. nadstropju. Organiziran bo tudi ogled nepremičnin, ki so predmet stavbne pravice.

7. Kraj in čas zbiranja ponudb

Ponudnik je dolžan vplačati varščino v višini 5.000,00 EUR na transakcijski račun proračuna Mestne občine Novo mesto številka SI56 01285 0100015234 z navedbo namena »plačilo varščine stavbna pravica«. Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno) vrnjena po poteku roka veljavnosti ponudb, oziroma po podpisu pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z izbranim ponudnikom. V kolikor izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice v roku 30 dni od poziva, se vplačana varščina zadrži, stavbna pravica pa se ponudi drugemu najugodnejšemu ponudniku.

Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici z oznako »NE ODPIRAJ – PONUDBA za stavbno pravico POSLOVNI OBJEKT S PARKIRNO HIŠO PRI ZDRAVSTVENEM DOMU NOVO MESTO«, najpozneje do 17. 3. 2010, do 12.00 ure v vložišču Mestne občine Novo mesto na naslovu: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, Slovenija.

Na hrbtni strani ovojnice mora biti naveden naslov ponudnika.

Ponudba mora biti pripravljena na obrazcih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije. Ponudbi morajo biti priložene vse zahtevane priloge in obrazci, vključno z dokazilom o vplačilu varščine. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani. Priloge, ki so obvezni sestavni del ponudbe, so navedene pod točko 4. razpisne dokumentacije.

Zainteresirani ponudniki lahko prevzamejo razpisno dokumentacijo tudi osebno v vložišču Mestne občine Novo mesto na naslovu: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, vsak delovni dan v času uradnih ur, do izteka razpisnega roka. Ostali podatki o nepremičninah, investicijski dokumentaciji investicijskega projekta (DIIP) so na istem naslovu dostopni kot informacija javnega značaja.

Razpisna dokumentacija je brezplačna.

Razpisna dokumentacija bo posredovana na poziv zainteresiranih ponudnikov na zaproseni elektronski naslov.

8. Drugi pogoji

Na javni poziv se lahko prijavijo fizične in pravne osebe. Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o vplačilu varščine v višini 5.000,00 EUR.

Stavbno pravico lahko pridobi pravna oseba s sedežem v Republiki Sloveniji ali fizična oseba, državljan Republike Slovenije. Poleg teh oseb, lahko pridobijo stavbno pravico tudi pravne osebe s sedežem na področju evropskega gospodarskega prostora (EU, EFTA), pravne osebe, ustanovljene po pravu teh držav, fizične osebe, državljanji teh držav ter vsaka druga pravna ali fizična oseba ob pogoju vzajemnosti.

Ponudniki morajo izpolniti vse pogoje določene v javnem pozivu in razpisni dokumentaciji.

Izbrani ponudnik prevzame nepremičnino z vsemi bremenami.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo moral izbrani ponudnik v roku 30 dni od dneva poziva skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, sicer se šteje, da je od ponudbe odstopil.

Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 3 mesece od dneva zaključka razpisnega roka.

9. Postopek po odpiranju ponudb

Odpiranje ponudb bo javno, pri čemer se vsebina prispelih ponudb v skladu z drugo točko prvega odstavka 6. člena Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/2006-UPB2, 117/2006-ZDavP-2) obravnava kot poslovno skrivnost.

Odpiranje ponudb bo izvedeno dne 17. 3. 2010 ob 13.00 uri, na naslovu Seidlova cesta 1, v sejni dvorani v drugem nadstropju.

Ponudbe bodo po poteku razpisnega roka komisijsko odprte. Nepravočasnih ponudb komisija ne bo upoštevala.

V primeru, da bo komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje dokumentacije, zahtevane pod točkami 4.4., 4.5., 4.6., 4.7. in 4.10. razpisne dokumentacije javnega poziva, bo ponudnik pozvan k dopolnitvi ponudbe. Ponudnik bo k dopolnitvi pozvan na njegov elektronski naslov in preko telefaksa. Rok za dopolnitev ponudbe bo 5 dni od prejema poziva za dopolnitev. V primeru, da ponudnik v postavljenem roku ne dopolni ponudbe se ponudba takega ponudnika zavrže.

Ponudbo, ki bo prispela po razpisnem roku ali pravočasno ponudbo, ki ne bo vsebovala dokumentacije, zahtevane pod točkami 4.1., 4.2., 4.3., 4.8. in 4.9., bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika.

Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v roku 30 dni po dnevu odpiranja ponudb.

10. Pristojni organi

Pristojni organ za vodenje postopka javnega poziva je komisija imenovana s strani župana. Na podlagi izvedenega javnega poziva sprejme sklep o izbiri imetnika stavbne pravice župan.

11. Negativna pogodbeni klavzula

Mestna občina Novo mesto lahko kadarkoli ustavi postopek oddaje stavbne pravice in sklenitve pravnega posla.

Novo mesto, 20.1. 2010

Alojzij Muhič

ŽUPAN

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto,
ki jo zastopa župan Alojzij Muhič

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

JAVNI POZIV

za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice za izgradnjo objekta A3 »Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto«
po metodi zbiranja ponudb

Številka: 411-32/2009

Novo mesto, dne 20.1. 2010

VSEBINA

1. **POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
2. **NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE**
3. **ODDAJA PONUDBE**
4. **OBVEZNA VSEBINA PONUDBE**
5. **OSNOVNI KRITERIJI - MERILA, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**
6. **POGOJI OBČINE**
7. **OPIS NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET STAVBNE PRAVICE**
8. **PRILOGE:**
 - Ponudba (priloga A)
 - Izjava ponudnika o izpolnjevanju pogojev glede osnovne sposobnosti in registracije (priloga B)
 - Reference (priloga C)
 - Osnovna določila pogodbe o stavbni pravici (priloga D)
 - Druge obvezne priloge
(glej točko 4. razpisne dokumentacije – Obvezna vsebina ponudbe)

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1.1. Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto (v nadaljevanju občina), ki jo zastopa župan Alojzij Muhič, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; v nadaljevanju: ZSPDPO), Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 Odl. US in 100/09; v nadaljevanju: uredba), v posamičnem programu upravljanja št: 411-32/2009 in na podlagi Javnega poziva za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice za izvedbo projekta A3 »Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto« z zbiranjem ponudb, vabi zainteresirane ponudnike, da na obrazcih, ki so sestavni del te razpisne dokumentacije, skupaj z zahtevanimi prilogami, oddajo svojo ponudbo za pridobitev stavbne pravice.

1.2. Razpisna dokumentacija bo na poziv zainteresiranih ponudnikov posredovana na zaprošeni elektronski naslov.

1.3. Zainteresirani ponudniki lahko po predhodni najavi prevzamejo razpisno dokumentacijo tudi osebno v vložišču Mestne občine Novo mesto na naslovu: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, vsak delovni dan v času uradnih ur, do izteka razpisnega roka. Ostali podatki o nepremičninah in o investicijski dokumentaciji investicijskega projekta (DIIP) so na istem naslovu dostopni kot informacija javnega značaja.

1.4. Razpisna dokumentacija je brezplačna.

1.5. V javnem pozivu za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice z zbiranjem ponudb in tej razpisni dokumentaciji so navedene nepremičnine, za katere se bo sklepalo pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, izhodiščna višina nadomestila za stavbno pravico (točka 6.5. razpisne dokumentacije), stanje nepremičnin, podatki o tem, da mora ponudnik v usposobitev nepremičnin vložiti lastna sredstva, obremenitve na stvarnem premoženju, ki je predmet ustanovitve stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in ostali pogoji.

1.6. Ponudba mora biti veljavna do vključno 3 mesece od dneva zaključka razpisnega roka.

1.7. Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici z oznako »NE ODPIRAJ – Ponudba za stavbno pravico A3 »Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto«, najpozneje do 17. 3. 2010, do 12.00 ure v skladu s točko 3.1.

1.8. Občina si pridržuje pravico, da lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi postopek oddaje stavbne pravice.

2. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

Ponudnik mora oddati ponudbo na originalnih obrazcih te razpisne dokumentacije.

ZAKONI IN PREDPISI

2.1.1 Pri ustanovitvi stavbne pravice, ki je predmet javnega poziva se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 Odl. US in 100/09; v nadaljevanju: uredba), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 38/01 s spremembami) in Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02).

POJASNILA PONUDNIKOM IN OGLED

2.2.1. Vprašanja v zvezi z razpisno dokumentacijo lahko zainteresirani ponudniki naslovijo na elektronski naslov : mestna.obcina@novomesto.si z oznako »Ponudba za pridobitev stavbne pravice za izgradnjo objekta A3 - Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto«, najkasneje do 9. ure dne 11. 3. 2010.

Pisno vprašanje z odgovorom bo posredovano vsem zainteresiranim ponudnikom, ki bodo dvignili razpisno dokumentacijo na njihov elektronski naslov.

2.2.2. Naročnik bo dne 17.2.2010 ob 12.00 uri na predmet tega poziva organiziral informativni dan na naslovu Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7, 8000 Novo mesto, v dvorani občinskega sveta v 1. nadstropju. Organiziran bo tudi ogled nepremičnin, ki so predmet stavbne pravice.

PREDLOŽITEV PONUDBE IN DOPOLNJEVANJE PONUDB

2.3.1. Ponudba mora biti pripravljena na obrazcih, ki so sestavni del te razpisne dokumentacije. Ponudbi morajo biti priložene vse zahtevane priloge in obrazci, vključno z dokazilom o vplačilu varščine. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani osebe, ki je zakoniti zastopnik ponudnika, datirani in žigosani. Priloge, ki so obvezni sestavni del ponudbe so navedene pod točko 4. te razpisne dokumentacije.

2.3.2. Ponudnik je dolžan vplačati varščino v višini 5.000,00 EUR na transakcijski račun proračuna Občine št. SI56 01285 0100015234 z navedbo namena »plačilo varščine stavbna pravica«. Neizbranim ponudnikom bo varščina (brezobrestno) vrnjena po poteku roka veljavnosti ponudb oziroma po podpisu pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z izbranim ponudnikom. V kolikor izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice v roku 30 dni od poziva, se vplačana varščina zadrži, stavbna pravica pa se ponudi drugemu najugodnejšemu ponudniku.

2.3.3. Upoštevalo se bo vse ponudbe, ki bodo predložene do zaključka razpisnega roka. Nepravočasnih ponudb komisija ne bo upoštevala in bodo vrnjene ponudnikom neodprte.

2.3.4. V primeru, da bo komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje dokumentacije, zahtevane pod točkami 4.4., 4.5., 4.6., 4.7. in 4.10., bo ponudnik pozvan k dopolnitvi ponudbe. Ponudnik bo k dopolnitvi pozvan na njegov elektronski naslov in preko telefaksa. Rok za dopolnitev ponudbe bo 5 dni od prejema poziva za dopolnitev. V primeru, da ponudnik v postavljenem roku ne dopolni ponudbe se ponudba takega ponudnika zavrže.

Ponudbo, ki bo prispela po razpisnem roku ali pravočasno ponudbo, ki ne bo vsebovala dokumentacije, zahtevane pod točkami 4.1., 4.2., 4.3., 4.8. in 4.9., bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika.

3. ODDAJA PONUDBE

3.1. Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici z oznako »NE ODPIRAJ – Ponudba za stavbno pravico A3 »Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto«, najpozneje do 17. 3. 2010 do 12.00 ure, v vložišču Mestne občine Novo mesto na naslovu:

Mestna občina Novo mesto,
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto, Slovenija

3.2. Na hrbtne strani ovojnice mora biti naveden naslov ponudnika.

4. OBVEZNA VSEBINA PONUDBE

Da se bo ponudba štela za popolno mora vsebovati naslednje:

4.1. Originalno razpisno dokumentacijo

(originalna razpisna dokumentacija mora biti na koncu, žigosana in parafirana s strani zakonitega zastopnika ponudnika)

4.2. Ponudbo za pridobitev stavbne pravice

(obrazec je sestavni del razpisne dokumentacije; obrazec mora biti izpolnjen, datiran, žigosan in podpisan s strani zakonitega zastopnika ponudnika)

4.3. Potrjena osnovna obvezna določila pogodbe o stavbni pravici (priloga D)

(osnovna določila pogodbe so sestavni del razpisne dokumentacije; s potrditvijo osnovnih določil pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ponudnik jamči, da se bo strinjal s pogodbenimi določili; osnovna obvezna določila pogodbe morajo biti na vsaki strani žigosana in parafirana s strani zakonitega zastopnika ponudnika)

4.4. OSNOVNA SPOSOBNOST PONUDNIKA: Osebni status gospodarskih subjektov in registracija

Pogoji:

1.

- da ponudniku ali njegovemu zakonitemu zastopniku, če gre za pravno osebo ni bila izrečena pravnomočna sodba za sodelovanje v kriminalnih združbah iz člena 2(1) Skupnega ukrepa Sveta 98/733/PNZ;
- da ponudniku ali njegovemu zakonitemu zastopniku, če gre za pravno osebo ni bila izrečena pravnomočna sodba za korupcijo iz člena 3 Akta Sveta z dne 26. maja 1997 in člena 3(1) Skupnega ukrepa Sveta 98/742/PNZ;
- da ponudniku ali njegovemu zakonitemu zastopniku, če gre za pravno osebo ni bila izrečena pravnomočna sodba za goljufijo v smislu člena 1 Konvencije o zaščiti finančnih interesov Evropskih skupnosti;
- da ponudniku ali njegovemu zakonitemu zastopniku, če gre za pravno osebo ni bila izrečena pravnomočna sodba za pranje denarja iz člena 1 Direktive Sveta 91/308/EGS z dne 10. junija 1991 o preprečevanju uporabe finančnega sistema za pranje denarja.

2.

- da ponudnik ali njegov zakoniti zastopnik, v kolikor gre za pravno osebo, ni bil pravnomočno obsojen zaradi naslednjih kaznivih dejanj, ki so opredeljena v Kazenskem Zakoniku Republike Slovenije oziroma kaznivih dejanj, ki so bistveno enako opredeljena v novem Kazenskem zakoniku – KZ-1 (Uradni list RS, št. 55/08, 66/08-popravek, 39/09):
 - a) hudodelsko združevanje,
 - b) sprejemanje podkupnine pri volitvah (velja za fizične osebe), nedovoljeno sprejemanje daril, nedovoljeno dajanje daril, jemanje podkupnine (za fizične osebe), dajanje podkupnine, sprejemanje daril za nezakonito posredovanje in dajanje daril za nezakonito posredovanje,
 - c) goljufija, poslovna goljufija, preslepitev pri pridobitvi posojila ali ugodnosti in zatajitev finančnih obveznosti ter goljufija zoper finančne interese Evropskih Skupnosti v smislu 1. člena Konvencije o zaščiti finančnih interesov Evropskih Skupnosti,
 - d) pranje denarja

3.

- da proti ponudniku ni začel postopek zaradi stečaja (insolventnosti), drug postopek prisilnega prenehanja ali likvidacijski postopek;

Dokazila:

Dokazila oziroma izjava (priloga B) morajo biti original oziroma overjena kopija dokumentov

- Ponudniki s sedežem v Republiki Sloveniji: Izjava ponudnika o izpolnjevanju pogojev glede osnovne sposobnosti (priloga B)
- Ponudniki, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji: dokazila o izpolnjevanju tega pogoja (če država, v kateri ima ponudnik svoj sedež, ne izdaja takšnih dokumentov, bo naročnik namesto pisnega dokazila sprejel zapriseženo izjavo prič ali zapriseženo izjavo ponudnika, podano pred pravosodnim ali

upravnim organom, notarjem ali pristojnim organom poklicnih ali gospodarskih subjektov v državi, v kateri ima ponudnik svoj sedež).

4.

- da je ponudnik registriran pri pristojnem organu

Dokazila:

Dokazila oziroma izjava morajo biti original oziroma overjena kopija dokumentov

- Ponudniki s sedežem v Republiki Sloveniji: izjava ponudnika, da je registriran pri pristojnem organu (priloga 2)
- Ponudniki, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji: dokazila o izpolnjevanju navedenega pogoja (če država, v kateri ima ponudnik svoj sedež, ne izdaja takšnih dokumentov, bo naročnik namesto pisnega dokazila sprejel zapriseženo izjavo prič ali zapriseženo izjavo ponudnika, podano pred pravosodnim ali upravnim organom, notarjem ali pristojnim organom poklicnih ali gospodarskih subjektov v državi, v kateri ima ponudnik svoj sedež).

4.5. Dokazila o ekonomsko-finančni sposobnosti

- za pravne osebe s sedežem v Sloveniji in druga podjetja: S.BON-1 (ali S.BON-1/P) s podatki in kazalniki za leto 2008. Bonitetna informacija ne sme biti starejša od 30 dni od datuma, ki je določen kot skrajni rok za oddajo ponudbe.
- za samostojne podjetnike posameznike: BON 1/SP s podatki in kazalniki za leto 2008. Bonitetna informacija ne sme biti starejša od 30 dni od datuma, ki je določen kot skrajni rok za oddajo ponudbe.
- za vse ostale ponudnike: zadnje letno finančno in vsebinsko poročilo o delu vlagatelja

4.6. Prikaz referenc ponudnika (priloga C)

(obrazec je sestavni del razpisne dokumentacije; Priloga C mora biti izpolnjena, datirana, žigosana in podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika.)

Upoštevajo se tako reference ponudnika kot morebitnih podizvajalcev.

4.7. Zavarovanje za izvedbo pogodbenih obveznosti

Izjavo, da bo v primeru, ko bo izbran kot najugodnejši ponudnik v 10 dneh po podpisu pogodbe dostavil bančno garancijo za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini 250.000,00 EUR, z veljavnostjo do vključno 120 dni dalj, kot bo s pogodbo predviden čas izgradnje investicije.

4.8. Dokazilo o vplačani varščini

Dokazilo, da je plačana varščina v višini 5.000,00 EUR pred oddajo ponudbe.

4.9. Poslovni načrt

Poslovni načrt je dokument, ki vsebuje krajšo vendar celovito obrazložitev namere uporabe stavbne pravice za izgradnjo poslovnega objekta s parkirno hišo s strani ponudnika v skladu z »UN Zdravstveni kompleks Novo mesto«, s posebnim poudarkom na okoljsko prijazni gradnji in energijski varčnosti objekta (pridobitev gradbenega dovoljenja, izvedba GOI, montaža opreme, zunanja ureditev, tehnični pregled, uporabno dovoljenje).

Priloga poslovnega načrta je idejna zasnova objekta – IDZ in terminski plan izgradnje objekta.

4.10. Potrdilo pristojnega Davčnega Urada Republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih v skladu s predpisi v Republiki Sloveniji – potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni pred rokom za oddajo ponudb.

5. OSNOVNI KRITERIJI - MERILA, KI SE UPOŠTEVAJO PRI IZBIRI NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

5.1. Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bo komisija upoštevala naslednje kriterije - merila:

- najmanj 400 javnih parkirnih mest ,
- najmanj 1500 m² poslovnih površin za namen zdravstvene oziroma lekarniške dejavnosti
- in čim višje nadomestilo, vendar najmanj v višini izhodiščnega nadomestila za podelitev stavbne pravice

5.2. Merila so v točki 5.1. navedena v zgornjem vrstnem redu od najpomembnejšega do najmanj pomembnega. Osnovno in prednostno merilo je število ponujenih parkirnih mest. Ponudnik, ki ponudi 400 parkirnih mest prejme 55 točk. Vsako nadaljnje parkirno mesto dobi pol točke. Površina poslovnih prostorov v višini 1500 m² prinese 25 točk. Morebitna odstopanja navzgor ne prinašajo dodatnih točk. Kriterij višine nadomestila v višini izhodiščne vrednosti prinese 20 točk. Nadomestilo je možno višati najmanj po 1.000,00 EUR, kar prinese dodatnih 5 točk.

V primeru več ponudnikov s popolnimi in glede na tč. 5.1. enakovrednimi ponudbami, se med njimi, skladno z 29. členom Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, izvedejo pogajanja z namenom iskanja ekonomsko najugodnejše ponudbe.

5.3. Pristojni organ za vodenje postopka javnega poziva je komisija imenovana s strani župana.

5.4. Na podlagi izvedenega postopka javnega poziva sprejme sklep o izbiri imetnika stavbne pravice župan Alojzij Muhič.

6. POGOJI OBČINE

6.1. Nepremičnine, ki so predmet podelitve in ustanovitve stavbne pravice na podlagi tega javnega poziva in te razpisne dokumentacije, se pridobijo v posest v stanju v kakršnem so, za dobo 30 let.

Rok je lahko tudi krajši, če se občina in pridobitelj o tem dogovorita v času trajanja same stavbne pravice.

Ponudnik mora ves čas trajanja stavbne pravice zagotavljati javna parkirna mesta.

Ponudnik mora s svojo ponudbo zagotoviti ceno parkiranja v skladu z Odredbo o izvedbenih aktih k odloku o ureditvi cestnega prometa Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/09).

Rok za pridobitev uporabnega dovoljenja je osemnajst mesecev od podpisa pogodbe o podelitvi stavbne pravice.

6.2. O stanju nepremičnin se ob prevzemu sestavi zapisnik.

6.3. Ponudnik mora imeti poravnane vse zapadle obveznosti iz naslova davkov in prispevkov v skladu s predpisi v Republiki Sloveniji.

6.4. Izhodiščna vrednost stavbne pravice za potrebe tega javnega razpisa v nobenem primeru ne vključuje dela stroškov sklenitve pogodbe o stavbni pravici, stroškov vezanih na postavitve in uporabo objektov oziroma stavb. Vsi ti stroški so strošek imetnika stavbne pravice.

6.5. Ponudniki ne morejo ponuditi nižjega letnega nadomestila, kot je v tej razpisni dokumentaciji določeno izhodiščno nadomestilo. Ponudniki lahko ponudijo višje nadomestilo, na način kot je to določeno v tej razpisni dokumentaciji.

Izhodiščno nadomestilo vrednosti stavbne pravice za 30 let za potrebe tega javnega razpisa znaša najmanj 50.000,00 EUR/leto, kar predstavlja minimalni pogoj občine (v nadaljevanju: nadomestilo).

6.6. Imetnik stavbne pravice bo del nadomestila za stavbno pravico, in sicer prvi letni obrok nadomestila, v višini najmanj 50.000,00 EUR plačal v 30 dneh od podpisa pogodbe, preostali del nadomestila pa v 29 letnih obrokih, pri čemer letni obroki nadomestila zapadejo v plačilo vsako naslednje leto na dan 31.3. 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 povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo (IGM) za preteklo leto, in sicer 31.3. za tekoče leto.

6.7. Način in plačilo nadomestila predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

6.8. V primeru, da več ponudnikov s popolnimi ponudbami doseže enako število točk, se med njimi, skladno z 29. členom ZSPDPO, izvedejo pogajanja.

6.9. Imetnik stavbne pravice si mora sam pridobiti vsa morebitno potrebna soglasja in upravna dovoljenja (npr. gradbeno dovoljenje v skladu z ZGO-1).

Predhodno mora imetnik stavbne pravice poskrbeti za ureditev vseh lastniško-pravnih razmerij z lastniki/uporabniki stavb, ki se nahajajo na območju podelitve stavbne pravice.

Imetnik stavbne pravice je dolžan, v skladu z namenom podelitve stavbne pravice, zgraditi poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto ter urediti dostop in okolico, v skladu z »UN Zdravstveni kompleks Novo mesto« (Uradni list RS, št. 48/08) za gradnjo objekta A3.

Ravno tako mora imetnik stavbne pravice na lastne stroške poskrbeti za izgradnjo manjkajoče komunalne in cestne infrastrukture.

6.10. Iz poslovnega načrta mora izhajati, da je ponudnik poslovno in finančno sposoben realizirati poslovni načrt v skladu s terminskim planom, ki je sestavni del poslovnega načrta.

6.11. Odpiranje ponudb bo javno, pri čemer se vsebina prispelih ponudb v skladu z drugo točko prvega odstavka 6. člena Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/06-UPB2, 117/06-ZDavP-2) obravnava kot poslovno skrivnost.

6.12. Ponudbe bodo po poteku razpisnega roka komisijsko odprte. Nepravočasnih ponudb komisija ne bo upoštevala.

6.13. V primeru nepravočasne ponudbe bo komisija le-to neodprto vrnila ponudniku.

6.14. V primeru, da bo komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ni popolna, bo ponudnik pozvan na dopolnitev.

6.15. V kolikor ponudnik v postavljenem roku ne dopolni ponudbe se vloga takega ponudnika zavrže.

6.16. Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v roku 30 dni po dnevu odpiranja ponudb.

6.17. Sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika v skladu s točko 5.4. na predlog komisije izda župan Alojzij Muhič.

6.18. Na podlagi sklepa bo moral izbrani ponudnik v roku 30 dni od dneva poziva skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, sicer se šteje, da je od ponudbe

odstopil. V tem primeru izbrani ponudnik ni upravičen do vračila vplačane varščine.

Ponudnik lahko ustanovitev stavbne pravice predlaga za vpis v zemljiško knjigo, ko plača prvi obrok nadomestila v skladu s točko 6.6. razpisne dokumentacije in dostavi bančno garancijo za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 250.000,00 EUR, mora pa jo predlagati najkasneje v 6 mesečnem roku od dneva podpisa pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

6.19. Izbrani ponudnik prevzame nepremičnine v roku 15 dni po plačilu prvega obroka nadomestila, skladno z določilom točke 6.6..

6.20. Imetnik podeljene stavbne pravice prevzema vso odgovornost glede financiranja, stroškov za izvedbo del pri izgradnji poslovnega objekta s parkirno hišo in morebitnih preostalih objektov ter infrastrukture, ki so predmet tega javnega razpisa, kar vključuje tudi stroške pridobitve morebitnih dodatnih stvarnih pravic, soglasij in upravnih dovoljenj.

Ravno tako mora imetnik podeljene stavbne pravice prevzeti vso odgovornost glede urejanja vseh lastniško-pravnih razmerij z lastniki/uporabniki stavb, ki se nahajajo na območju podelitve stavbne pravice.

6.21. Imetnik stavbne pravice se zavezuje na nepremičninah pri izvedbi del z lastnimi sredstvi, upoštevati in delovati skladno s standardi in predpisi gradbene stroke.

6.22. Po preteku pogodbe je imetnik stavbne pravice dolžan, v primeru, če med strankama ne pride do drugačnega dogovora, povrniti zemljišče v prvotno stanje (BOR klavzula).

6.23. V primeru drugačne ureditve vprašanja iz točke 6.22., je imetnik stavbne pravice v zvezi z investicijskimi vlaganji dolžan izročiti lastniku nepremičnin dokumente, iz katerih bo razvidna vrsta del in višina vlaganj v nepremičnine.

6.24. Objekti kot predmet stavbne pravice, bodo izvedeni skladno z dokumentacijo, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije.

6.25. Imetnik podeljene stavbne pravice prevzema vso odgovornost za zavarovanje objektov oziroma zgradb v času trajanja stavbne pravice.

6.26. Imetnik stavbne pravice je dolžan od dneva podpisa pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice dalje plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na nepremičnine, na katerih je pridobil stavbno pravico.

6.27. Imetnik stavbne pravice je dolžan zemljišča in zgradbe uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar, tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in s tem v zvezi nosi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne in druge morebitne stroške.

6.28. Imetnik stavbne pravice od dneva podpisa pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljiščih ali zgradbah, ki so predmet te pogodbe oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišč ali zgradb.

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

Namen podelitve stavbne pravice je:

- izgradnja poslovnega objekta s parkirno hišo ob Zdravstvenem domu Novo mesto, na parc.št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5 in 651/1 k.o. 1483 Kandija, v obsegu, kot ga določa »UN Zdravstveni kompleks Novo mesto« (Uradni list RS, št. 48/08, v nadaljevanju UN) za gradnjo objekta A3, ki obsega tudi ureditev dostopne poti ter okoliških funkcionalnih prostorov in površin,
- zagotovitev javnih parkirnih mest in
- zagotovitev poslovnih površin za namen zdravstvene oziroma lekarniške dejavnosti.

6.30. Po prenehanju stavbne pravice bo imetnik stavbne pravice vzpostavil na nepremičninah prejšnje stanje, če med strankama ne pride do drugačnega dogovora (BOR klavzula).

6.31. Lastnik je upravičen po izteku obdobja, za katerega je ustanovljena stavbna pravica zahtevati izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige.

6.32. V primeru, da se občina in imetnik stavbne pravice dogovorita o predčasnem prenehanju stavbne pravice v skladu z drugim odstavkom 6.1. točke, mora imetnik stavbne pravice občini izdati zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige.

7. OPIS NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET STAVBNE PRAVICE

7.1. Predmet pridobitve stavbne pravice so zemljišča na parc. št. 636/1, 636/2, 637/1, 637/2, 638, 639, 643/1, 643/2, 643/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647/1, 647/2, 647/3, 648/1, 649/1, 650/3, 650/4, 650/5 in 651/1 k.o. 1483 Kandija (grafični prikaz zemljišč, ki je predmet podelitve stavbne pravice je priloga razpisne dokumentacije).

Stavbna pravice se bo na predmetnih zemljiščih izvrševala v obsegu, kot ga določa »UN Zdravstveni kompleks Novo mesto« (Uradni list RS, št. 48/08, v nadaljevanju UN) za gradnjo objekta A3.

Zemljišča se nahajajo med nastajajočo Šmihelsko cesto in Zdravstvenim domom Novo mesto, v neposredni bližini Dolenjskih lekarn.

8. PRILOGE

PRILOGA A

Na osnovi Javnega poziva za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice za izvedbo projekta »POSLOVNI OBJEKT S PARKIRNO HIŠO PRI ZDRAVSTVENEM DOMU NOVO MESTO« z zbiranjem ponudb, _____ dajemo Mestni občini Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, naslednjo

PONUDBO

ZA PRIDOBITEV STAVBNE PRAVICE ZA IZVEDBO PROJEKTA »POSLOVNI OBJEKT S PARKIRNO HIŠO PRI ZDRAVSTVENEM DOMU NOVO MESTO«

1. **PODATKI O PONUDNIKU**

Naziv ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
ID za DDV	
Številka transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Telefaks	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis pogodbe – zakoniti zastopnik	
Funkcija pooblaščen osebe za podpis pogodbe	
Pooblaščen kontaktna oseba za tolmačenje ponudbe	

Telefon pooblaščenih kontaktne osebe za tolmačenje ponudbe	
Telefaks pooblaščenih kontaktne osebe za tolmačenje ponudbe	
Elektronski naslov pooblaščenih kontaktne osebe za tolmačenje ponudbe	

2. IZPOLNJEVANJE MERIL

Izjavljamo, da ponujamo:

1. _____ parkirnih mest,
2. _____ m² poslovnih površin in
3. nadomestilo za stavbno pravico, ki je predmet javnega poziva v višini _____ EUR/leto z davkom na dodano vrednost.

z besedo:

3. VELJAVNOST PONUDBE

Naša ponudba velja do vključno 3 mesece od dneva zaključka razpisnega roka.

4. IZJAVLJAMO, DA:

- se strinjamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega poziva za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice pri izvedbi projekta »POSLOVNI OBJEKT S PARKIRNO HIŠO PRI ZDRAVSTVENEM DOMU NOVO MESTO«,
- smo seznanjeni s stanjem nepremičnin, ki so predmet stavbne pravice,
- smo pripravljeni prevzeti nepremičnine v obstoječem stanju,
- bomo nepremičnine uporabljali kot dober gospodar, upoštevajoč kulturno, socialno in družbeno okolje,
- bomo v primeru izbora sklenili pogodbo o stavbni pravici v roku 30 dni po prejemu poziva s strani lastnika,
- se strinjamo, da znesek vplačane varščine zadrži lastnik, če po svoji krivdi ne bomo sklenili pogodbe o stavbni pravici v roku iz prejšnje alineje,
- se strinjamo, da lastnik zadrži varščino kot garancijo, v kolikor bomo izbrani kot najugodnejši ponudnik, dokler ne pridobimo zahtevane bančne garancije.

_____, dne _____

žig

(ime in priimek)

(podpis)

PRILOGA B

Izjava ponudnika o izpolnjevanju pogojev glede osnovne sposobnosti in registracije

_____ naziv ponudnika

_____ naslov ponudnika

Podpisani tukaj pod materialno in kazensko odgovornostjo izjavljamo:

1.)

- da nam ali našemu zakonitemu zastopniku ni bila izrečena pravnomočna sodba za sodelovanje v kriminalnih združbah iz člena 2(1) Skupnega ukrepa Sveta 98/733/PNZ;
- da nam ali našemu zakonitemu zastopniku ni bila izrečena pravnomočna sodba za korupcijo iz člena 3 Akta Sveta z dne 26. maja 1997 in člena 3(1) Skupnega ukrepa Sveta 98/742/PNZ;
- da nam ali našemu zakonitemu zastopniku ni bila izrečena pravnomočna sodba za goljufijo v smislu člena 1 Konvencije o zaščiti finančnih interesov Evropskih skupnosti;
- da nam ali našemu zakonitemu zastopniku ni bila izrečena pravnomočna sodba za pranje denarja iz člena 1 Direktive Sveta 91/308/EGS z dne 10. junija 1991 o preprečevanju uporabe finančnega sistema za pranje denarja.

2.)

- da nismo bili mi ali naš zakoniti zastopnik (v kolikor gre za pravno osebo) pravnomočno obsojeni zaradi naslednjih kaznivih dejanj, ki so opredeljena v Kazenskem Zakoniku Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 55/08 (66/08 popr.), 89/08 Odl.US: U-I-25/07-43, 5/09 Odl.US: U-I-88/07-17) oziroma kaznivih dejanj, ki so bistveno enako opredeljena v novem Kazenskem zakoniku – KZ-1 (Uradni list RS, št. 55/08, 66/08-popravek, 39/09):
 - a) hudodelsko združevanje,
 - b) sprejemanje podkupnine pri volitvah (velja za fizične osebe), nedovoljeno sprejemanje daril, nedovoljeno dajanje daril, jemanje podkupnine (za fizične osebe), dajanje podkupnine, sprejemanje daril za nezakonito posredovanje in dajanje daril za nezakonito posredovanje,

- c) goljufija, poslovna goljufija, preslepitev pri pridobitvi posojila ali ugodnosti in zatajitev finančnih obveznosti ter goljufija zoper finančne interese Evropskih Skupnosti v smislu 1. člena Konvencije o zaščiti finančnih interesov Evropskih Skupnosti,
- d) pranje denarja

3.)

- da proti nam ni uveden postopek stečaja, likvidacije ali prisilne poravnave v skladu s predpisi

4.)

- da smo registrirani (v kolikor gre za pravno osebo) pri pristojnem organu

Podpis: _____
(oseba, ki je pooblaščenca za podpisovanje v imenu ponudnika)

Kraj in datum: _____

PRILOGA C

Ponudnik: _____

Podizvajalci: _____

Reference ponudnika (oziroma podizvajalca), iz katerih je razvidno, da je ponudnik (oziroma podizvajalec) v obdobju 5 let pred objavo tega javnega poziva izvedel garažno hišo z najmanj 300 parkirnimi mesti.

naziv investicije	leto izvedbe	opis referenčnega dela	vrednost investicije v EUR	naročnik	kontaktna oseba naročnika	Telefon

--	--	--	--	--	--	--

Datum: _____

žig

Podpis odgovorne osebe:

OBVEZNE PRILOGE:

- **Originalna razpisna dokumentacija**
- **Ponudba za pridobitev stavbne pravice za izvedbo projekta »POSLOVNI OBJEKT S PARKIRNO HIŠO OB ZDRAVSTVENEM DOMU NOVO MESTO« (priloga A)**
- **Izjava ponudnika o izpolnjevanju pogojev glede osnovne sposobnosti in registracije (priloga B)**
- **Prikaz referenc ponudnika, iz katerih je razvidno, da je ponudnik v obdobju 5 let pred objavo tega naročila garažno hišo z najmanj 300 parkirnimi mesti. (priloga C)**
- **Potrjena osnovna obvezna določila pogodbe o stavbni pravici (vzorec pogodbe) (priloga D)**
- **Potrdilo pristojnega Davčnega urada Republike Slovenije o poravnanih davkih in prispevkih v skladu s predpisi v Republiki Sloveniji**
- **Dokazila o finančni sposobnosti**
- **Izjava ponudnika, da bo v premeru, če bo izbran, dostavil bančno garancijo za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini 250.000,00 EUR, z veljavnostjo do vključno 120 dni dalj, kot bo s pogodbo predviden čas izgradnje objekta. Izjavo pripravi ponudnik sam.**
- **Dokazilo o vplačani varščine v višini 5.000,00 EUR**
- **Poslovni načrt z idejno zasnovo objekta**