

**Republika Slovenija, Vlada Republike Slovenije**, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, matična številka 5854814000, davčna številka 70949417, ki jo zastopa minister za kulturo Anton Peršak (v nadaljevanju: **lastnik**)

in

**Občine Dobrova Polhov Gradec**, Stara cesta 13, 1356 Dobrova, matična številka: 5874998, davčna številka 91166004, ki jo zastopa župan Franc Setnikar, (v nadaljevanju: **imetnik**),

sklepata naslednjo

## **POGODBO O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE**

### **Uvodna določila**

#### 1. člen

Pogodbene stranki sporazumno ugotavljata:

- da je na podlagi 2. in 4. člena Zakona o lastninjenju kulturnih spomenikov v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 89/99 in 107/99 – popr., v nadaljnjem besedilu: ZLKSDL) Republika Slovenija postala lastnica, Ministrstvo za kulturo pa upravljavec zemljišča (po sedanjem stanju): parc. št. 117/4, k.o. 1986 Polhov Gradec, v izmeri 588 m<sup>2</sup>, skupaj s stavbo št. 465 (v naravi tako imenovan Angleški stolp);
- da je Vlada Republike Slovenije z Odlokom o razglasitvi gradu, vodnjaka in parka Polhov Gradec za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99, 66/01 in 16/08-ZVKD-1) za kulturni spomenik državnega pomena razglasila enote dediščine: Polhov Gradec - Park gradu Polhov Gradec (EŠD 7879), Polhov Gradec - Grad Polhov Gradec (EŠD 1594), Polhov Gradec - Neptunov vodnjak (EŠD 554), in sicer Grad obsega parcelne številke 117/1 (sedaj 117/3 in 117/4), 154, 1238/1-del, vodnjak obsega parcelno številka 1238/1-del in park parcelne številke \*1/2, \*7/1, 117/1 (sedaj 117/3 in 117/4), 1238/1-del, 137/19, 137/2, 138, 145, 153, 154, vse k.o. 1986 Polhov Gradec;
- da je parc. št. 117/4 nastala in iz osnovne parc. št. 117/1, ki je bila v letu 2009 na podlagi obvestila GURS štev. 02112-3424/2009-3, IDPOS: 6141, z dne 13. 10. 2009 izbrisana oz. ukinjena zaradi delitve v parc. št. 117/3 in 117/4, vse k. o. 1986 Polhov Gradec, ker je bila vodena v dveh med seboj nepovezanih delih;
- da na zemljišču parc. št. \*1/2, k.o. 1986 Polhov Gradec, stoji stavba št. 116 (v naravi tako imenovana Pristava), ki se nahaja v območju enote dediščine Polhov Gradec - Park gradu Polhov Gradec (EŠD 7879), katere lastnica je Občina Dobrova Polhov Gradec, ki namerava stavbo Pristave rekonstruirati in dozidati skladno z idejnim projektom št.: API-665/1029, maj 2016;
- da je namen ustanovitve stavbne pravice omogočiti imetniku rekonstrukcijo, vzdrževanje, dozidavo in uporabo objekta Pristava, s pripadajočo infrastrukturo (elektro, vodovod in kanalizacijsko omrežje), objekta Angleški stolp in zunanjo ureditvijo, ki zajema površine za dostavo in vhodno ploščad in pridobitev potrebnih soglasij ter upravnih dovoljenj;
- da se stavbna pravica ustanavlja na celotnem zemljišču parc. št. 117/4, stavbi št. 465 (v naravi Angleški stolp) in obzidju z obokom med Angleškim stolpom in graščino) k.o. 1986 Polhov Gradec, ter da sta natančna lega nepremičnine in obseg stavbne pravice opredeljeni s to pogodbo in na podlagi idejnega projekta št.: API-665/1029, maj 2016 ter priloženega izrisa parcele iz GURS in katastra stavb;
- da je obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami lahko brezplačno, če je to v javnem interesu, pri čemer pogodbene stranki ugotavljata, da je predmetni projekt, tj. rekonstrukcija in dozidava objekta Pristava, s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo, v javnem interesu, izkazanem v 2. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13 in 32/16), v katerem je določeno, da je varstvo dediščine v javno korist in da javna korist med drugim obsega: ohranitev dediščine in preprečevanje škodljivih vplivov nanjo, omogočanje dostopa do dediščine, predstavljanje dediščine javnosti in razvijanje zavesti o njenih vrednotah, celostno ohranjanje dediščine, itd., kar predmetni projekt, podrobneje opredeljen v Projektni nalogi za pripravo projektne in gradbene dokumentacije za objekt »Pristava« v kompleksu Polhograjske dediščine (EŠD 7879), Polhov Gradec, december 2015, nedvomno obsega;
- da je nepremičnina, zemljišče parc. št. 117/4, s stavbo št. 465, k.o. 1986 Polhov Gradec, bremen prosta in na njej ne obstajajo pravice tretjih oseb;
- da se skladno z drugim odstavkom 31. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 –

ZDU-11, 14/15 – ZUUJFO in 76/15; v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS sklene pogodba o brezplačni stavbni pravici, kadar je to v javnem interesu;

- da skladno s prvim odstavkom 14. člena ZSPDSLS o neodplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države odloča vlada, o drugih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države pa odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca.

## **Predmet pogodbe**

### **2. člen**

Predmet pogodbe je ustanovitev stavbne pravice v korist imetnika na zemljišču parc. št. 117/4, stavbi št. 465 (v naravi Angleški stolp) in obzidju z obokom med Angleškim stolpom in graščino k.o. 1986 Polhov Gradec (natančna lega nepremičnine in obseg stavbne pravice sta opredeljeni s to pogodbo v skladu z idejnim projektom št.: API-665/1029, maj 2016 in razvidni iz priloženega izrisa parcele iz GURS in katastra stavb).

Stavbna pravica se ustanavlja izključno zaradi rekonstrukcije in dozidave objekta Pristava, s pripadajočo infrastrukturo (elektro, vodovod in kanalizacijsko omrežje) in zunanjo ureditvijo, ki zajema površine za dostavo in vhodno ploščad in pridobitev potrebnih soglasij ter upravnih dovoljenj, ter vzdrževanja zemljišča parc. št. 117/4, stavbe št. 465 (v naravi Angleški stolp) in obzidja z obokom med Angleškim stolpom in graščino k.o. 1986 Polhov Gradec.

## **Javni interes**

### **3. člen**

Stavba Pristave se nahaja v enoti dediščine Polhov Gradec - Park gradu Polhov Gradec (EŠD 7879) in meji na zemljišče parc. št. 117/4, stavba št. 465 (v naravi Angleški stolp) in obzidju z obokom med Angleškim stolpom in graščino k.o. 1986 Polhov Gradec, ki se nahaja v enoti dediščine Polhov Gradec - Grad Polhov Gradec (EŠD 1594). Z rekonstrukcijo in dozidavo stavbe Pristava bodo enote dediščine: Polhov Gradec - Park gradu Polhov Gradec (EŠD 7879), Polhov Gradec - Grad Polhov Gradec (EŠD 1594), Polhov Gradec - Neptunov vodnjak (EŠD 554) zaradi novih vsebin (kulturne, izobraževalne, turistične in gostinske) bolj obiskane. S tem bo zagotovljeno izvajanje javno koristnega in primerne programa v kulturnem spomeniku in boljše ter lažje ohranjanje spomeniških lastnosti kulturnega spomenika. Hkrati bodo ustvarjene nove možnosti za trajnostni razvoj kraja ter omogočeno ustvarjanje novih delovnih mest.

### **4. člen**

Lastnik zemljišča parcele št. 177/4, k.o. 1986, Polhov Gradec ustanovi na zemljišču stavbno pravico:

- za rekonstrukcijo in dozidavo objekta Pristava, s pripadajočo infrastrukturo (elektro, vodovod in kanalizacijsko omrežje) in zunanjo ureditvijo, ki zajema površine za dostavo in vhodno ploščad in pridobitev potrebnih soglasij ter upravnih dovoljenj, na celotnem zemljišču parc. št. 117/4, stavbi št. 465 (v skladu s to pogodbo in skladno z idejnim načrtom projekta št.: API-665/1029, maj 2016) ter za vzdrževanja zemljišča in
- za vzdrževanje stavbe št. 465 (v naravi Angleški stolp) in obzidja z obokom med Angleškim stolpom in graščino, vse k.o. 1986 Polhov Gradec.

Imetnik stavbne pravice je dolžan lastnika nepremičnine obveščati o vseh svojih dejavnostih v zvezi z s predmetom pogodbe.

Imetnik stavbne pravice je dolžan na svoje stroške vzdrževati in skrbeti za nepremičnine, na katerih je ustanovljena stavbna pravica.

### **5. člen**

Lastnik se zavezuje takoj po podpisu te pogodbe notarsko overiti svoj podpis.

### **6. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da od dneva vpisa stavbne pravice v zemljiško knjigo dalje imetnik nosi vse davke in prispevke in druge dajatve, ki odpadejo na zemljišče in stavbo, na katerih je ustanovljena stavbna pravica.

#### 7. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vknjižbo stavbne pravice in morebitno odmero davka na podlagi te pogodbe predlagal imetnik stavbne pravice. Morebitni davek, vsi stroški povezani s sklenitvijo in zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe, ter stroški notarskih storitev in geodetskih storitev in drugi podobni stroški, bremenijo imetnika stavbne pravice.

### Trajanje stavbne pravice

#### 8. člen

Stavbna pravica se ustanovi za obdobje trideset (30) let s pričetkom veljavnosti od 1. 1. 2017.

Lastnik se je za čas podeljene stavbne pravice dolžan vzdržati vseh ravnanj, ki bi posegla v pravno zavarovane interese in koristi imetnika stavbne pravice.

#### 9. člen

Na podlagi te pogodbe izkazuje imetnik stavbne pravice pravico gradnje na podlagi 56. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15) pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in dozidavo objekta Pristava v kompleksu Polhograjske graščine, s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo ter za vzdrževanje zemljišča, Angleškega stolpa in obzidja z obokom med Angleškim stolpom in graščino.

### Zemljiškoknjižno dovolilo

#### 10. člen

**Republika Slovenija, Vlada Republike Slovenije**, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, matična številka 5854814000, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini:

ID znak 1986-117/4-0, parcela št. 117/4 (ID 4298341), k.o. Polhov Gradec in na zemljišču stoječi stavbi ID št. 1986-465-1, k.o. 1986 Polhov Gradec, za obdobje trideset (30) let, ki začne teči od 1. 1. 2017 dalje, vknjiži stavbna pravica za rekonstrukcijo, vzdrževanje, dozidavo in uporabo stavbe ID št. 1986-116-1 s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo v korist in na ime imetnika:

**Občina Dobrova Polhov Gradec**, Stara cesta 13, 1356 Dobrova, matična številka: 5874998, do celote (1/1).

**Republika Slovenija, Vlada Republike Slovenije**, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, matična številka 5854814000, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri stavbi št. 465 (v naravi Angleški stolp) in obzidju z obokom med Angleškim stolpom in graščino k.o. 1986 Polhov Gradec vknjiži stavbna pravica za vzdrževanje in uporabo stavbe v korist in na ime imetnika:

**Občina Dobrova Polhov Gradec**, Stara cesta 13, 1356 Dobrova, matična številka: 5874998, do celote (1/1).

### Prenehanje stavbne pravice ter druge določbe

#### 11. člen

Stavbna pravica lahko preneha v skladu z zakonom in sicer:

- po poteku časa, z izbrisom iz zemljiške knjige (260. člen Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13, v nadaljnjem besedilu SPZ),
- predčasno na podlagi pravnega posla, s katerim se lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju (261. člen SPZ),
- predčasno zaradi kršitve te pogodbe (262. člen SPZ), in sicer, če imetnik izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega oziroma ne spoštuje določil te pogodbe.

#### 12. člen

Imetnik stavbne pravice stavbne pravice ne sme prenesti brez predhodnega soglasja lastnika.

Imetnik stavbne pravice je dolžan v zvezi s predmetom te pogodbe ravnati kot dober gospodar in na svoje stroške vzdrževati in skrbeti za nepremičnine, na katerih je ustanovljena stavbna pravica.

Lastniku je dolžan pokriti vse stroške, katere bi mu morebiti povzročil v času gradnje, uporabe in vzdrževanja nepremičnin.

### **Posledice prenehanja stavbne pravice**

#### 13. člen

S prenehanjem stavbne pravice postane zgrajena infrastruktura sestavina predmetne nepremičnine na kateri je zgrajena, in preide v last Republike Slovenije, brez plačila nadomestila. Lastnik po prenehanju stavbne pravice nadomestila imetniku ne plača. Imetnik predmeta stavbne pravice ne sme obremeniti z zastavno pravico.

#### 14. člen

Po preteku časa, za katerega je podeljena stavbna pravica, se opravi izbris stavbne pravice na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila imetnika stavbne pravice, ki ga izda na poziv lastnika do 15.1.2047.

Po prenehanju stavbne pravice imetnik preda, lastnik pa prevzame nepremičnine v stanju, v kakršnem se nahaja na dan prenehanja stavbne pravice.

### **Protikorupcijska klavzula**

#### 15. člen

Nična je pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

### **Končne določbe**

#### 16. člen

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno.

Če spora na ta način ne bo možno rešiti, si bosta pogodbeni stranki prizadevali rešiti morebitni spor iz te pogodbe z mediacijo in drugimi alternativnimi načini reševanja morebitnega spora.

V kolikor to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče. Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta v morebitnem sodnem sporu iz te pogodbe, soglašali s predložitvijo spora v mediacijo.

#### 17. člen

Ta pogodba je sestavljena v 6 izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po 3 izvode.

Številka:

Številka:

Datum:

Datum:

**Imetnik stavbne pravice:**

Lastnik

**Občina Dobrova-Polhov Gradec**

**Republika Slovenija,**  
Vlada Republike Slovenije  
minister Anton Peršak

župan Franc Setnikar

Predlog pogodbe potrjen na komisiji 22. 11. 2016

