

Republika Slovenija, zanjo Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska 58, 1000 Ljubljana, davčna številka 26279266, matična št. 5729963, ki ga zastopa direktorica Irena Šinko (v nadaljnjem besedilu: Sklad)

in

Občina Dobrova-Polhov Gradec, Stara cesta 13, davčna številka: 91166004, matična številka: 5874998000, ki jo zastopa župan Franc Setnikar (v nadaljnjem besedilu: imetnik stavbne pravice)

skleneta naslednjo

POGODBO O STAVBNI PRAVICI **Štev. 43-5985/2014**

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da se ta stavbna pravica ustanavlja na nepremičnini, s podatki, razvidnimi iz naslednje tabele:

Katastrska občina	Parc. št.	BT	Kat. površina m²	Dejanska raba	Površina posega m²
1986 - POLHOV GRADEC	138	24	33416		332

- da je Republika Slovenija lastnica nepremičnine, parc. št. 138/0, k. o. 1986 – Polhov Gradec, do celote, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, pa njen upravljavec;
- da je celotna nepremičnina razglašena za kulturni spomenik državnega pomena na podlagi 16. čl. Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 7/99) in Odloka o razglasitvi gradu, vodnjaka in parka Polhov Gradec za kulturni spomenik državnega pomena (Ur. l. RS, št. 81/99, 66/01);
- da nepremičnina, parc. št. 138/0, k. o. 1986- Polhov Gradec, po potrdilu Upravne enote Ljubljana, št. 020-59/2014-2, z dne 14.1.2014, ter potrdilu Okrajnega sodišča v Ljubljani, št. Su 43-1/2009, z dne 16.2.2009, ni predmet denacionalizacijskega postopka niti postopka vrnitve zaplenjenega premoženja, in da je bilo o denacionalizacijskem zahtevku, za vračilo predmetne nepremičnine, ki je bil vložen s strani upravičenke Ane Delago, pravnomočno odločeno, datum pravnomočnosti 31. 5. 2005, z odločbo Ministrstva za kulturo št. 464-18/93, 464-359/99, na način, da je bilo upravičenki vrnjeno premoženje v obliki obveznic Slovenske odškodninske družbe d. d.;
- da ima imetnik stavbne pravice na nepremičnini, parc. št. 138/0, k. o. 1986- Polhov Gradec, namen revitalizirati objekt, ki stoji tudi na parc. št. *1/2, ista k.o., št. objekta 845- dvorec Pristava;
- da je na nepremičnini, parc. št. 138/0, k. o. 1986- Polhov Gradec, dopustna gradnja-revitalizacija objekta- dvorec Pristava, kar je razvidno iz potrdila o namenski rabi zemljišča Občine Dobrova- Polhov Gradec št. 3501-0003/2014-6 z dne 22. 1. 2014;
- da se nepremičnina, parc. št. 138/0, k. o. 1986- Polhov Gradec, po potrdilu o namenski rabi zemljišča, navedenem v prejšnji alineji tega člena, nahaja v delno območju gozdnih zemljišč,

delno območju kmetijskih zemljišč in delno v območju stavbnih zemljišč, in da se ta stavbna pravica ustanavlja na stavbnem delu;

- da je nepremičnino, parc. št. 138/0, k. o. 1986- Polhov Gradec, ocenil mag. Slavko Bunderla sodni cenilec gradbene stroke in sicer v višini 72,00 EUR/m²;
- da je med pogodbenima strankama dosežen sporazum glede plačila nadomestila za stavbno pravico.

2. člen

Stavbna pravica se ustanavlja na nepremičnini, parc. št. 138/0, k. o. 1986- Polhov Gradec, v delu s površino 332 m², ki se nahaja na severovzhodnem delu parcele, ob parcelni meji z zemljišči parc. št. *1/2, 145/1, 1239/1 ista k. o., kjer bo imetnik stavbne pravice revitaliziral že obstoječi objekt št. 845- dvorec Pristava.

Del parc. št. 138/0, k. o. 1986- Polhov Gradec, na katerem se ustanavlja ta stavbna pravica, je razviden iz priloženega prikaza parcele, ki je sestavni del te pogodbe.

3. člen

Stavbna pravica se ustanavlja za dobo 99 (z besedo: devet in devetdeset let).

V času trajanja stavbne pravice ima imetnik stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino v obsegu, kot je dogovorjeno v 2. členu te pogodbe.

4. člen

Republika Slovenija, matična št. 5854814, **zanjo Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije**, Dunajska 58, 1000 Ljubljana, matična št. 5729963, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini, parc. št. 138/0, k. o. 1986- Polhov Gradec, vknjiži stavbna pravica, ki se izvršuje na severovzhodnem delu te parcele, ob parcelni meji z zemljišči parc. št. *1/2, 145/1, 1239/1 ista k. o., v površini 332 m², na kateri so bo opravila revitalizacija obstoječega objekta št. 845- dvorec Pristava, kot je razvidno iz priloženega prikaza parcele, v korist imetnika:

Občina Dobrova-Polhov Gradec, Stara cesta 13, matična št. 5874998, za dobo 99. let.

5. člen

Imetnik stavbne pravice se zavezuje Skladu plačevati letno nadomestilo za ustanovljeno stavbno pravico.

Za izračun vsakoletnega nadomestila za ustanovljeno stavbno pravico se upošteva ocenjena vrednost zemljišča, ki se letno (koledarsko leto) uskladi z indeksom inflacije v preteklem letu. Od usklajene vrednosti se letno zaračuna nadomestilo v višini 3 %.

Račun za plačilo letnega nadomestila Sklad izda v prvem četrtletju za tekoče leto z rokom plačila 30 dni.

Ocenjena vrednost zemljišča v površini 332 m² ob ceni zemljišča v višini 72,00 EUR/m² ob podpisu pogodbe je 23.904,00 EUR.

Letno nadomestilo za prvo leto tako znaša 717,12 EUR brez DDV, z 22% DDV v znesku 157,76 EUR pa nadomestilo v višini **874,88 EUR**, in se ga imetnik stavbne pravice zaveže plačati v roku 30 dni po izstavitvi računa.

Nadomestilo za prvo in zadnje leto se zaračuna proporcionalno glede na datum sklenitve pogodbe.

V primeru spremembe lastništva na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, bodisi na podlagi zakona ali na podlagi pravnega posla, se znesek prejetih letnih nadomestil imetniku stavbne pravice ne vrača, le-ta pa tudi nima pravice zahtevati, da se že prejeta nadomestila štejejo kot del plačila kupnine.

Imetnik stavbne pravice se zavezuje Skladu plačati tudi strošek priprave te pogodbe, v višini 306,36 EUR brez DDV, z 22% DDV v znesku 67,39 EUR pa znesek v višini **373,75 EUR** in strošek cenitve zemljišča v višini 319,22 EUR brez DDV, z 22 % DDV v znesku 70,23 EUR pa znesek v višini **389,45 EUR**, oboje v roku 30 dni po izstavitvi računa.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da imetnik stavbne pravice, del parcele na katerem se ustanavlja ta stavbna pravica, uporablja že 5 let, zato se dogovorita, da bo imetnik stavbne pravice plačal Skladu nadomestilo za pretekla leta uporabe za površino 30m², in sicer od leta 2010 do leta 2014, v višini 324,00 EUR brez DDV, z 22% DDV v znesku 71,28 EUR pa znesek v višini **395,28 EUR** in sicer v roku 30 dni od izstavitve računa.

V primeru zamude s plačilom se imetnik stavbne pravice zavezuje plačati z zakonom določene zamudne obresti.

6. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da stroške priprave te pogodbe, cenitve zemljišča, overitve podpisa upravljavca nepremičnine, zemljiškoknjižnega postopka vpisa stavbne pravice in morebitne druge stroške ter javne dajatve nosi imetnik stavbne pravice.

Vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo izvede imetnik stavbne pravice.

Imetnik stavbne pravice dovoljuje lastniku oziroma upravljavcu nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, da po preteku časa, za katerega je stavbna pravica ustanovljena, predlaga vknjižbo izbrisa stavbne pravice.

7. člen

Pogodbeni stranki na podlagi predložene dokumentacije ugotavljata, da nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, ni predmet vračila po Zakonu o denacionalizaciji (Ur. I. RS, št. 27/91 in nasl.) niti po Zakonu o izvrševanju kazenskih sankcij (Ur. I. SRS, št. 17/78 in nasl.). V primeru, da se naknadno, zaradi dejanske napake, vseeno ugotovi, da je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, predmet vračila po navedenih zakonih, se stranki dogovorita, da je ta pogodba v tem delu nična. Sklad se v tem primeru zavezuje vrniti imetniku stavbne pravice zneske nadomestila, ki jih je pridobil iz naslova nične pogodbe.

Morebitno odškodnino iz naslova odškodninske odgovornosti denacionalizacijskemu upravičencu oz. upravičencu do vrnitve zaplenjenega premoženja ali njegovemu pravnemu nasledniku se zavezuje povrniti imetnik stavbne pravice.

8. člen

Ta pogodba je nična, če je kdo v imenu ali na račun imetnika stavbne pravice, predstavniku ali posredniku upravljavca nepremičnine, organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- sklenitev pogodbe ali
- za sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je upravljavcu nepremičnine, organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku upravljavca nepremičnine, organa ali organizacije iz javnega sektorja, imetniku stavbne pravice ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

9. člen

Pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko je overjen podpis zakonitega zastopnika Sklada pri notarju.

Sklenjena je v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Datum podpisa:

Datum podpisa: 10. 3. 2015

Štev.:

Štev. zadeve: 43-68/2013

Občina Dobrova-Polhov Gradec

Franc Setnikar
župan

Republika Slovenija
Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Irena Šinko
direktorica



Grafični prikaz
parcel, Pogodba
o stavbni pravici
št. 43-
5985/2014
Stran 1

Orto-foto

— ZKP



9