MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, matična številka 5881773000, ID za DDV: SI 53055730, ki jo zastopa župan Matej Arčon (imetnik stavbne, služnostnih, najemne in drugih pravic, v nadaljevanju »Imetnik«)

in

GF NEPREMIČNINE izvedbe nepremičninskih projektov, d.o.o., Jurčkova cesta 223, Ljubljana, matična številka 2345986000, ID za DDV: SI 16525744, ki jo zastopata direktor Stueven Delf in direktor Merdžo Paul (lastnik obremenjenih nepremičnin, v nadaljevanju »Lastnik«)

sklepata naslednjo

POGODBO O CELOVITI UREDITVI MEDSEBOJNIH RAZMERIJ

v zvezi z rekonstrukcijo/obnovo, obratovanjem/uporabo objekta Remize v Novi Gorici, in sicer med trajanjem, ob prenehanju in po prenehanju stavbne pravice, služnostnih pravic ter pravice najema na objektu Remiza

UVODNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je predmet te pogodbe celovita ureditev medsebojnih razmerij v zvezi z rekonstrukcijo/obnovo, uporabo/obratovanjem in potrebnim vzdrževanjem objekta, ki v naravi predstavlja objekt Remize v Novi Gorici, med trajanjem, ob prenehanju in po prenehanju stavbne pravice na objektu, spremljajočih služnostnih in drugih pravic, ustanovljenih na podlagi te pogodbe;
- bo za namene te pogodbe za potrebe parterja pred objektom Remiza izvedena parcelacija nepremičnine parc. št. 21/87 k.o. Nova Gorica;
- bo za namene te pogodbe v smislu funkcionalnega zemljišča objekta Remiza in parterja pred objektom izvedena parcelacija nepremičnin parc. št. 21/87, in 21/22, obe k.o. Nova Gorica;
- da je na nepremičnini parc. št. 21/87 k.o. Nova Gorica ustanovljena stavbna pravica s trajanjem 99 let, ki se nanaša na pas, ki teče neposredno vzdolž parcelne meje s parc. št. 21/38 k.o. Nova Gorica, v širini 4,20 m in dolžini 19,42 m oz. skupni površini 81,56 m2 in sega v globino dveh etaž oziroma 8 m ter služi izgradnji podzemne dvonadstropne garažne hiše, kar pa ni ovira za ustanovitev stavbnih pravic na podlagi te pogodbe, saj imetnik opisane stavbne pravice nima nobenih pravic do uporabe površine nad zemljiščem;
- da je Lastnik že pridobil gradbeno dovoljenje za Rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe – remiza št. 351-558/2015/59 z dne 12.10.2016;
- se bodo na podlagi te in izvedbenih pogodb ustanovile:
    a) stavbna pravica:
        i. na nepremičnini parc. št. 21/21 k.o. Nova Gorica, ID znak 2304-21/21-0 v izmeri 3034m^2, na kateri stoji stavba št. 21;
        ii. pod nepremičnino parc. št. 21/21 k.o. Nova Gorica;
        iii. na nepremičnini, ki bo nastala po izvedeni parcelaciji nepremičnine parc. št. 21/87 k.o. Nova Gorica, za potrebe parterja pred objektom Remize in pripadajočega funkcionalnega zemljišča, v izmeri cca. 3488 m^2;

iv. na nepremičnini, ki bo nastala po izvedeni parcelaciji nepremičnine parc. št. 21/22 k.o. Nova Gorica, za potrebe funkcionalnega zemljišča, v izmeri cca. 117 m^2;

b) služnostne pravice na nepremičninah parc. št. 21/87, 21/8, 21/7, 21/83, 21/10, 21/22, vse k.o. Nova Gorica za potrebe gradnje, rekonstrukcije/obnove in nadaljnje uporabe/obratovanja/vzdrževanja objekta Remize;

c) pravica najema na delu zemljiške parcele 21/83 (v površini 827m^2), delu parcele 21/7 (v površini 13 m^2) obe k. o. Nova Gorica;

d) vse druge pravice uporabe, ki bodo potrebne za dosego namena te pogodbe in za namen izvedbe projekta rekonstrukcije/obnove in nadaljnje uporabe/obratovanja/vzdrževanja objekta Remize (npr. dostopne/dovozne poti, uporaba/dostop do infrastrukture in skupnih naprav, uporaba poti in objektov za čas gradnje/obnove, ipd).

- se namerava Imetnik v okviru mehanizma »Celostne trajnostne naložbe«, ki se sofinancira iz sredstev EU v okviru evropske kohezijske politike, prijaviti za sofinanciranje projekta rekonstrukcije/obnove objekta Remize, ki stoji na nepremičnini iz prve alineje (stavba št. 21);

- je projekt iz prejšnje alineje opisan v programski zasnovi »Remiza – vozlišče kreativnih praks« z datumom marec 2017, ki jo je izdelal Arhitekt Boštjan Hvala s.p. (v nadaljevanju »programska zasnova«);

- je objekt Remize vpisan v register nepremične kulturne dediščine z EŠD 17662 (Železniške delavnice) kot profana stavbna dediščine in je izjemnega kulturnega pomena za Mestno občino Nova Gorica;

- bo Imetnik objekt Remize, s čemer Lastnik soglaša, pretežno namenil programom s področja urbanih in ljubiteljskih kultur, kreativnih industrij, mladinskim programom ter programom za krepitev podjetništva, predvsem mladih in varovanju tehnične in kulturne dediščine objekta ter drugim javnim programom kot npr. tehnični kulturi, pri čemer bo del objekta v predvideni površini cca 120 m2 namenjen tudi gostinski dejavnosti (hrana in pijača, catering, pogostitve ob raznih dogodkih, promocije lokalne pridelave oz. lokalne kulinarike ipd.), kar je vse podrobneje opisano programski zasnovi;

- Imetnik za uspešno prijavo za sofinanciranje in izvedbo projekta iz sedme alineje tega člena, potrebuje pravico graditi na nepremičninah iz a) in b) točke šeste alineje tega člena in da je to razlog pogodbenih strank za ustanovitev stavbne in potrebnih služnostnih ter drugih pravic;

- da iz Študije ekonomske upravičenosti stavbne pravice na nepremičnini »Remiza - vozlišče kreativnih praks« v Novi Gorici, z datumom 1.4.2017, ki jo je izdelal KF Finance d.o.o., skladno s 56. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) izhaja, da je ustanovitev stavbne pravice v skladu s to pogodbo ekonomsko utemeljena;

- da stavbni pravici spremljajoče služnostne pravice, pravica najema in morebitne ostale ustanovljene pravice, trajajo za čas trajanja stavbne pravice in so ustanovljene zaradi potreb nemotenega uživanja stavbne pravice v skladu z namenom te pogodbe;

- da se stavbna pravica in spremljajoče služnostne pravice in pravica najema ustanavljajo na podlagi določil Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13), 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-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16);

- na podlagi Poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine in služnostnih pravic ter o oceni nadomestil za ustanovitev stavbne pravice, služnostih pravic in najemnih pravic na nepremičnini »Remiza – vozlišče kreativnih praks « v Novi Gorici, z dne 15.3.2017, ki ga je izdelal pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin mag. Matjaž Filipič zaposlen pri družbi KF Finance d.o.o., znaša tržna vrednost nepremičnin, ki so predmet stavbne pravice in sicer parc. št. 21/21v izmeri 3033,80 m², dela parc. št. 21/87 v izmeri 3.487,47 m² in dela parc. št. 21/22 v izmeri 117,15 m², vse k. o. Nova Gorica, kar vse skupaj znaša 6.638,42 m ² na dan 15.3.2017, skupaj 912.000,00 EUR in sicer:

  a) vrednost nepremičnine parc. št. 21/21 k.o. Nova Gorica v izmeri 3033,80 m², znaša 416.789,78 EUR;
  b) vrednost nepremičnine v izmeri 3.487,47 m², ki bo nastala po izvedeni parcelaciji nepremičnine parcela št. 21/87 k.o. Nova Gorica, znaša 479.115,91 EUR;
  c) vrednost nepremičnine v izmeri 117,15 m², ki bo nastala po izvedeni parcelaciji nepremičnine parc. št. 21/22 k.o. Nova Gorica, znaša 16.094,31 EUR;

- da se bodo vse služnostne in druge pravice uporabe ustanovile v korist objekta Remize in/ali nepremičnin ali Imetnika, na katerih bosta stranki ustanovili stavbno pravico, za potrebe pešpoti, kolesarskega dostopa, dovoza, dostave, kakršnegakoli drugega dostopa ter parkiranja vozil za uporabnike in obiskovalce objekta, za vse potrebne aktivnosti rekonstrukcije/obnove in priključitve objekta na vso potrebno komunalno infrastrukturo, vključno s pravico dovoza, hrambe in odvoza z gradbenimi vozili raznega odpadnega in drugega materiala, ki nastane pri obnovi/rekonstrukciji, postavitev začasnih, pomožnih in drugih potrebnih kontejnerjev in raznih začasnih objektov za te potrebe ter za vse potrebne aktivnosti, ki so nujne za kasnejše normalno obratovanje/uporabo ter vzdrževanje objekta Remize v skladu s programsko zasnovo, kar vključuje tudi obnove/rekonstrukcije/vzdrževanja;

- da bosta pogodbeni stranki na podlagi te pogodbe (v nadaljevanju: »Krovna pogodba«), ko bo za to izpolnjen pogoj, sklenili naslednje pogodbe (v nadaljevanju: Izvedbena pogodba oz. Izvedbene pogodbe):

  a) Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice

  b) Pogodba o ustanovitvi stvarnih služnostih pravic

  c) Pogodba o najemu parkirnih mest

- je bil eden od pogodbenih pogojev Lastnika tudi ta, da se nadomestilo za stavbno pravico, služnostne pravice in pravico najema, kot je določeno v tej pogodbi ne plača v enkratnem znesku, ampak se plačuje periodično, v letnih obrokih.

PREDMET IN NAMEN POGODBE, JAMSTVA V ZVEZI S PREDMETOM POGODBE

2. člen

Predmet in namen te pogodbe je celovita ureditev razmerij med pogodbenima strankama v zvezi z ustanovitvijo stavbne, služnostnih pravic, pravic najema in drugih pravic, ki jih bosta sklenili oz. ustanovili na podlagi te pogodbe in katerih namen je obnova/rekonstrukcija in

nadaljnje vzdrževanje ter uporaba/obratovanje objekta Remize v skladu s programsko zasnovo. Pogodba ureja tudi razmerje strank ob in po prenehanju stavbne pravice, najema in služnosti.

3. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta v skladu s to pogodbo, ko bodo za to izpolnjen odložni pogoj, skleniti tudi Izvedbene pogodbe, in sicer:

a) Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice
b) Pogodbo o ustanovitvi stvarnih služnostnih pravic
c) Pogodbo o najemu parkirnih mest

Lastnik jamči, da ima in bo imel vsa potrebna pooblastila in sposobnost za sklenitev te pogodbe in Izvedbenih pogodb ter da se stanje nepremičnin, ki so predmet te pogodbe do izpolnitve odložnega pogoja ne bo spremenilo, razen parcelacije ter izbrisa hipotek, oz. morebitne nove pravice/bremena na teh nepremičninah ne bodo v ničemer posegale v pravice/bremena, ki nastanejo na podlagi te pogodbe, ali poslabšale njihovega stanja. Lastnik se zavezuje, da nepremičnin, na katerih se s to pogodbo ustanovi stavbna pravica v korist Imetnika, celoten čas trajanja stavbne pravice brez soglasja Imetnika ne bo obremenil z morebitnimi novimi bremeni (npr. hipoteke).

Lastnik jamči, da predmeta te pogodbe ni obljubil ustno ali preko druge pogodbe komurkoli drugemu in da v zvezi s predmetom te pogodbe ne ve za kakršenkoli obstoječ ali grozeč spor.

Vse stroške in obveznosti, ki izvirajo iz samega lastništva ali stanja nepremičnin (zemljišč), ki so predmet te pogodbe, razen nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ali nepremičninskega davka za tiste nepremičnine, na katerih se na podlagi te pogodbe ustanovi stavbna pravica v korist Imetnika, (npr. obveznosti do državnih organov, zahtevki tretjih oseb, ipd.), nosi Lastnik.

4. člen

Lastnik izrecno izjavlja, da bo v skladu s to pogodbo, v korist Imetnika ustanovil vse potrebne stavbne, služnostne in druge pravice ter se zavezuje vstopiti v vsa pogodbena razmerja z Imetnikom, ki bodo potrebna za uresničitev namena rekonstrukcije/obnove in obratovanja/uporabe objekta Remiza v skladu s programsko zasnovo, in sicer ne glede na to, ali je s to oz. Izvedbenimi pogodbami to posebej predvideno.

Pogodbeni stranki soglašata, da se bodo stavbna pravica, spremljajoče služnosti, pravica najema in vse druge potrebne pravice ustanovile v zadostnem in potrebnem obsegu za dosego namena obnove/rekonstrukcije in nadaljnjega vzdrževanja ter uporabe/obratovanja objekta Remize, in sicer za namene programov s področja urbanih in ljubiteljskih kultur, kreativnih industrij, mladinskih programov ter programov za krepitev podjetništva, predvsem mladih in varovanju tehnične in kulturne dediščine objekta ter drugim javnim programom kot npr. tehnični kulturi, kot to izhaja iz programske zasnove.

Imetnik se s to pogodbo zaveže obnoviti/rekonstruirati, uporabljati/obratovati in vzdrževati objekt Remize skladno s programsko zasnovo ter vsemi njenimi morebitnimi nadaljnjimi spremembami ter dopolnitvami. V kolikor je sprememba ali dopolnitev programske zasnove bistvena in hkrati zahteva ustanovitev novih pravic, kot izhaja iz 17. člena te pogodbe, ali pa predvideva, da se v objekt Remize umestijo dejavnosti, ki so konkurenčne dejavnostim Lastnika na tem območju, in sicer trgovina ter gostinstvo, z izjemo trgovine in gostinstva, ki ne presega obsega iz 10. alineje 1. člena te pogodbe, mora Imetnik pred takšno spremembo oz. dopolnitvijo programske zasnove pridobiti soglasje Lastnika.

POGOJI ZA VELJAVNOST POGODBE

5. člen

Pogodbeni stranki izrecno soglašata, da je za veljavnost predmetne pogodbe in vseh Izvedbenih pogodb, sklenjenih na podlagi te, potrebna izpolnitev naslednjega odložnega pogoja:

- Izbris vseh hipotek na nepremičninah, na katerih se ustanavlja stavbna pravica po tej pogodbi, za kar se izrecno zavezuje Lastnik.

Pred izbrisom hipotek na nepremičninah, na katerih pogodbeni stranki ustanavljata stavbno pravico, se Lastnik zavezuje skladno s prilogo Remiza – vozlišče kreativnih praks – zakoličbene točke, ki je sestavni del te pogodbe, izvesti parcelacijo oz. parcelacije nepremičnin parc. št. 21/87 in 21/22, vse k.o. Nova Gorica tako, da v omenjeni prilogi opredeljena območja postanejo samostojna nepremičnina oz. nepremičnine.

Lastnik se zavezuje redno obveščati Imetnika o poteku postopkov za izbris hipotek.

6. člen

Ob tem sta stranki soglasni, da mora biti odložni pogoj prejšnjega člena izpolnjen najkasneje do 30.09. 2017.

7. člen

V kolikor Imetnik prejme dokončen akt Ministrstva RS za okolje in prostor, iz katerega izhaja, da mu sredstva v okviru mehanizma iz sedme alineje 1. člena te pogodbe niso oz. ne bodo dodeljena, bosta pogodbeni stranki sklenili sporazum o prenehanju te pogodbe ter stavbne, najemne, služnostnih in vseh drugih pravic, ustanovljenih na podlagi te oz. Izvedbenih pogodb.

Imetnik bo ob prejemu dokončnega akta iz prvega odstavka o tem nemudoma obvestil Lastnika. Lastnik mora v tem primeru zahtevati izbris stavbne, najemne in služnostnih pravic, Imetnik pa bo pri tem sodeloval s potrebnimi aktivnostmi in izdal vsa potrebna zemljiškoknjižna dovolila.

PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

8. člen

Lastnik s podpisom te pogodbe izrecno izjavlja, da je lastnik in imetnik vseh materialnih avtorskih pravic obstoječega gradbenega dovoljenja za Rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe – remiza št. 351-558/2015/59 z dne 12.10.2016 in druge projektne dokumentacije v zvezi z objektom Remize in potrebne komunalne opreme iz 9. člena te pogodbe.

9. člen

Lastnik s to pogodbo na Imetnika prenaša lastništvo in vse materialne avtorske pravice, ki so potrebne za dosego namena te pogodbe, kar vključuje zlasti pravico reproduciranja (vključno s shranitvijo v elektronski obliki), pravico predelave (vključno s spremembo navedbe investitorja, namembnosti objekta, spremembo posamičnih rešitev, dodajanjem novih rešitev, ipd.) in pravico distribuiranja, na obstoječem gradbenem dovoljenju za Rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe – remiza št. 351-558/2015/59 z dne 12.10.2016 in drugi že

izdelani projektni dokumentaciji v zvezi z objektom Remize in potrebno komunalno opremo ter se zavezuje najkasneje na dan podpisa te pogodbe prenesti v last in posest Imetnika obstoječo projektno dokumentacijo, zlasti pa PGD projektno dokumentacijo (v dwg obliki), posnetek obstoječega stanja arhitekture-elektronska oblika, PID projekte obstoječih objektov Supernove za mesta priključitve komunalne infrastrukture.

Lastnik se zavezuje na zahtevo Imetnika izročiti tudi drugo projektno dokumentacijo, ki ni izrecno navedena v prejšnjem odstavku, pod pogojem, da gre za dokumentacijo, ki obstoji v trenutku sklenitve te pogodbe.

10. člen

Lastnik pa prav tako tudi podaja izrecno vnaprejšnje soglasje na vso projektno dokumentacijo, ki bo še pripravljena in pridobljena za potrebe rekonstrukcije/obnove objekta Remize skladno s programsko zasnovo in njenimi spremembami ter se zavezuje, da bo v zvezi s tem sklenil potrebne anekse k tej pogodbi ali Izvedbenim pogodbam ter izdal Imetniku vsa potrebna zemljiškoknjižna dovolila.

Lastnik s podpisom te pogodbe soglaša, da Imetnik izvede vse potrebne aktivnosti za pridobivanje raznih upravnih in drugih dovoljenj ter raznih soglasij, potrebnih za obnovo/rekonstrukcijo objekta Remiza v skladu z vsebino stavbne in služnostnih pravic ter pravic najema, ustanovljenih v skladu s to pogodbo, ter se zavezuje, v kolikor bo to potrebno, Imetniku v roku 5 dni po prejemu poziva izdati posebno pooblastilo za izvedbo posameznih dejanj.

Lastnik zemljišč, na katerem se ustanavljajo stavbna pravica, pravica najema in služnosti ter kot Lastnik nekaterih sosednjih zemljišč, si bo z dajanjem morebitnih potrebnih soglasij in z vsemi drugimi dejanji, v njegovi pristojnosti, po svojih najboljših močeh prizadeval, da bo Imetnik vsa potrebna dovoljenja in soglasja za rekonstrukcijo pridobil v čim krajšem času.

DRUGE PRAVICE IN OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK

11. člen

Lastnik bo Imetnika nemudoma obvestil o začetku kakršnega koli pravnega postopka, pomembnega za izvrševanje stavbne in služnostnih pravic ter pravice najema in mu omogočil, da kot stranka stopi v postopek, sicer mu odgovarja za škodo.

Lastnik se zaveže Imetnika obvarovati kakršnihkoli zahtevkov tretjih, na katerikoli pravni podlagi glede predmeta stavbne in služnostnih pravic, pravice najema ter avtorskih pravic, sicer mu odgovarja za škodo.

12. člen

Po podpisu te pogodbe ima Imetnik ob vnaprejšnji najavi Lastniku za potrebe priprave projektne dokumentacije (npr. sondaža prostora, ipd.) možnost uporabe nepremičnin, na katerih se ustanavljajo stavbna in služnostne pravice.

Imetnik nepremičnine, ki so predmet stavbne pravice in služnosti, prevzame v posest v stanju v kakršnem so, takoj po ustanovitvi stavbne pravice in služnosti.

O prevzemu iz prejšnjega odstavka se sestavi zapisnik.

13. člen

Imetnik se zavezuje z nepremičninami, na katerih se ustanovi stavbna pravica, ravnati kot dober gospodar in jih vzdrževati v uporabnem stanju v skladu z namenom podeljene stavbne pravice ter se s tem v zvezi zaveže nositi obratovalne stroške in stroške morebitnega zavarovanja. Znesek zavarovalnine, ki jo Imetnik prejme ob morebitnem nastopu zavarovalnega primera, se Imetnik zavezuje nameniti za odpravo škode, zaradi katere je bila zavarovalnina izplačana.

Imetnik se zavezuje na delih nepremičnin, na katerih se bodo ustanovile služnosti v skladu s to pogodbo, delovati kot dober gospodar in na teh delih nepremičnin vzdrževati stanje, ki je potrebno za izvrševanje stavbne in služnostnih pravic po tej pogodbi.

Imetnik se zavezuje stavbno in služnostne pravice po tej pogodbi izvrševati skladno z vsakokratno veljavno zakonodajo in v skladu z namenom podeljenih pravic.

PRENOS PRAVIC

14. člen

Pravica najema se lahko prenese samo s soglasjem lastnika.

Prenos pravic ali prenos uporabe pravic, ki jih Imetnik pridobi na podlagi te pogodbe, na lastnike ali imetnike pravic uporabe nepremičnin v območju iz 3. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever (Uradni list RS, št. 57/09 - OPPN), je možen samo ob predhodnem pisnem soglasju Lastnika.

Omejitev iz prejšnjega odstavka tega člena ne velja za lastnike ali imetnike pravic uporabe naslednjih nepremičnin iz območja iz 3. člena OPPN, katerih lastnica je v času sklepanja te pogodbe Mestna občina Nova Gorica in sicer:

- parc. št. 21/23, 34, 1941/1, vse k.o. Nova Gorica
- parc. št., ki so na podlagi parcelacij oziroma združitve nepremičnin v letih 2009 in 2015 nastale iz parc. št.: 21/18, 21/19, 21/33 in 21/35 in sicer: 21/82, 21/84, 21/85, vse k.o. Nova Gorica.

Imetnik lahko sklepa najemne pogodbe in njim sorodne pogodbe samo za čas trajanja stavbne pravice ter jih mora razvezati pred ali ob prenehanju stavbne pravice, ne glede na razlog prenehanja stavbne pravice.

USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE

15. člen

Obseg stavbne pravice, ki jo pogodbeni stranki ustanavljata na podlagi te pogodbe, je določen v Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

Pogodbeni stranki se strinjata, da se stavbna pravica ustanavlja za vse aktivnosti, ki so potrebne za namen rekonstrukcije/obnove in obratovanja/uporabe objekta Remize za namene vzpostavitve in vzdrževanja ustreznih pogojev za delovanje programov s področja urbanih in ljubiteljskih kultur, kreativnih industrij mladinskih programov ter programov za krepitev podjetništva, predvsem mladih in varovanju tehnične in kulturne dediščine objekta Remize ter drugim javnim programom kot npr. tehnični kulturi, kot to izhaja iz programske zasnove.

Lastnik razume, da pravica obnove/rekonstrukcije v skladu s to pogodbo zajema vse potrebne aktivnosti gradnje, obnove/rekonstrukcije objekta Remize, opreme in pripadajoče javne infrastrukture, vključno s polaganjem kablov in drugih instalacij v skladu s pravili stroke oz. vse, kar je izrecno navedeno ali običajno za tovrstne obnove/rekonstrukcije.

16. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je lastnik upravičen do nadomestila za stavbno pravico za obdobje 40 let v skupni višini 2.687.300,00 EUR brez DDV. Imetnik nadomestilo plačuje obročno ves čas trajanja stavbne pravice, višina obrokov in način plačila pa je določen v 21. členu te pogodbe.

USTANOVITEV SLUŽNOSTNIH PRAVIC, PRAVICE NAJEMA IN DRUGIH PRAVIC UPORABE

17. člen

Obseg služnosti, ki jih pogodbeni stranki ustanavljata na podlagi te pogodbe, je določen v Pogodbi o ustanovitvi stvarnih služnostnih pravic, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

Pogodbeni stranki se strinjata, da se služnosti na podlagi te pogodbe ustanavljajo za izvedbo kakršnih koli aktivnosti, potrebnih v času gradnje za obnovo/rekonstrukcijo in kasneje za vzdrževanje in uporabo/obratovanje objekta Remize, v skladu z namenom, opredeljenim v tej pogodbi, kar vključuje:

- vse aktivnosti potrebne v času gradnje, obnove/rekonstrukcije, vključno s postavitvijo raznih začasnih, grajenih in drugih objektov za potrebe izvajanja gradbenih del, priključitev na vso potrebno komunalno infrastrukturo, vključno z uporabo zasebnih priključkov, postavitev raznih kontejnerjev, dostave, hrambe in odvoza potrebnega gradbenega in drugega materiala vse v skladu z namenom te pogodbe;
- vse aktivnosti v času vzdrževanja, uporabe/obratovanja objekta, vključno z dostavo, potrebnim dostopom, dovozom imetnika stavbnih pravic in uporabnikov objekta Remize, parkiranjem vozil, postavitve kontejnerjev in drugih začasnih predmetov in vse drugo v skladu z namenom te pogodbe.

Lastnik se zavezuje nemudoma ustanoviti v korist objekta stavbne pravice oz. vsakokratnega imetnika stavbnih pravic tudi vse druge služnosti oz. pravice uporabe, ki se izkažejo za potrebne za dosego namena, ki ga imata stranki s to pogodbo (izpolnitev projekta, kot izhaja iz programske zasnove in njenih kasnejših sprememb ter dopolnitev), pri čemer pa znesek obveznosti Imetnika ne bo presegal skupnega zneska obveznosti nadomestil za stavbno pravico in služnosti kot izhaja iz te pogodbe.

18. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se vse služnosti na podlagi te pogodbe in izvedbenih pogodb ustanavljajo neodplačno, razen služnosti na nepremičninah parc. št. 21/87, 21/8, 21/7 in 21/83, vse k.o. Nova Gorica, ki se izjemoma ustanavljajo odplačno. Višina nadomestila za služnosti ustanovljene na nepremičninah parc. št. 21/87 v površini 1188,94 m², parc. št. 21/8 v površini 17,88 m², parc. št. 21/7 v površini 115,89 m² in parc. št. 21/83 v površini 94,97 m², vse k.o. Nova Gorica za obdobje 40 let znaša skupaj 139.600,00 EUR brez DDV.

Imetnik nadomestilo iz prvega odstavka tega člena plačuje obročno vas čas trajanja služnosti, višina obrokov in način plačila pa je določen v 21. členu te pogodbe.

19. člen

Lastnik jamči Imetniku ves čas trajanja stavbne in drugih pravic, ustanovljenih na podlagi te pogodbe, uporabo 55 parkirnih mest v okviru urejenega parkirišča na nepremičnini parc. št. 21/83 in 21/7, obe k.o. Nova Gorica, za kar bosta pogodbeni stranki sklenili izvedbeno pogodbo o najemu, najemno pravico pa bosta stranki vpisali tudi v zemljiško knjigo. Lastnik soglaša, da ta pravica zajema pravico uporabe katerih koli 55 parkirnih mest, ki se nahajajo na tej nepremičnini.

V zvezi s pravico uporabe parkirnih mest na nepremičninah parcela št. 21/83 in 21/7, obe k.o. Nova Gorica, pogodbeni stranki ugotavljata, da število 55 parkirnih mest, pripada objektu Remize glede na predvideno uporabno površino v obstoječem gradbenem dovoljenju, ki znaša 2.755 m^2.

Lastnik soglaša, da bo izvajal storitve upravljanja in vzdrževanja parkirišč na nepremičnini parcela št. 21/87 k.o. Nova Gorica ter kril kakršne koli stroške takega upravljanja in vzdrževanja, vključno s parkirišči, na katerih je podeljena pravica uporabe Imetniku v skladu s to pogodbo.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša plačilo za uporabo oz. najem parkirišč na podlagi tega člena za celotno obdobje 40 let trajanja najema 663.100,00 EUR brez DDV.

Imetnik znesek iz prejšnjega odstavka tega člena plačuje obročno vas čas trajanja najema, višina obrokov in način plačila pa je določen v 21. členu te pogodbe.

20. člen

V kolikor na nepremičninah parc. št. 21/8, 21/7, 21/87, 21/22, 21/83, vse k.o. Nova Gorica, s to pogodbo Imetniku niso podeljene že ustrezne pravice, ki mu omogočajo tudi rabo za potrebe gradbišča v času gradnje, Lastnik dovoljuje Imetniku brezplačno uporabo navedenih nepremičnin za čas gradnje oz. rekonstrukcije/obnove objekta Remiza v smislu območja gradbišča. Lastnik bo, v kolikor bi se v postopku pridobivanja gradbenega in drugih dovoljenj za izvedbo rekonstrukcije/obnove objekta Remiza izkazalo za potrebno, na nepremičninah, navedenih v tem členu, za omenjene potrebe v korist Imetnika neodplačno ustanovil ustrezne pravice (npr. služnosti).

NAČIN PLAČILA

21. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je Lastnik upravičen do nadomestila za stavbno pravico, služnostno pravico ter pravico najema, vse za obdobje 40 let, v skupni višini 3.490.000,00 EUR brez DDV.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da Imetnik nadomestila za ustanovitev vseh pravic na podlagi te pogodbe plačuje v naslednjih letnih obrokih, na podlagi izdanega računa, ki vključuje tudi DDV:

Obrok	Nadomestilo za stavbno pravico (znesek brez DDV)	Nadomestilo za služnost (znesek brez DDV)	Nadomestilo za najem parkirišč (znesek brez DDV)	Skupaj obrok (znesek brez DDV)
1.obrok	19.250,00	1.000,00	4.750,00	25.000
2.obrok	19.250,00	1.000,00	4.750,00	25.000
3.obrok	38.500,00	2.000,00	9.500,00	50.000
4.obrok	38.500,00	2.000,00	9.500,00	50.000
5.obrok	57.750,00	3.000,00	14.250,00	75.000
6.obrok	57.750,00	3.000,00	14.250,00	75.000
7.obrok	57.750,00	3.000,00	14.250,00	75.000
8.obrok	57.750,00	3.000,00	14.250,00	75.000
9.obrok in vsak naslednji obrok	73.150,00	3.800,00	18.050,00	95.000

Letni znesek se plačuje za tekoče leto, pri čemer se revalorizira v skladu z indeksom življenjskih potrebščin za preteklo leto, ki je objavljen s strani Statističnega urada RS in ki se izračuna na način, da se primerja povprečje mesecev preteklega leta glede na povprečje mesecev predpreteklega leta.

Prvi obrok nadomestila iz drugega odstavka tega člena Imetnik plača 30. dan prejemu računa, ki ga Lastnik izda po podpisu in notarski overitvi Izvedbenih pogodb. Za vse naslednje obroke se izda račun v istem mesecu kot za prvi obrok nadomestila.

PRENEHANJE STAVBNIH IN SLUŽNOSTNIH PRAVIC TER PRAVICE NAJEMA

22. člen

Stavbna pravica preneha s potekom 40 let od začetka veljavnosti Izvedbene pogodbe oziroma s potekom časa, za katerega je bila ustanovljena.

Skladno s prenehanjem stavbne pravice, prenehajo tudi služnostne pravice, pravice najema in druge pravice, ki so bile ustanovljene za nemoteno uživanje stavbne pravice.

Imetnik izroči Lastniku nepremičnine v roku 8 dni po prenehanju stavbne, služnostnih in drugih pravic.

Lastnik je upravičen po izteku obdobja, za katerega so bile stavbna, najemna in služnostne pravice ustanovljene, zahtevati izbris teh iz zemljiške knjige.

O stanju nepremičnin ob prevzemu predmetnih nepremičnin s strani Lastnika se sestavi zapisnik.

23. člen

V roku 8 dni od prenehanja stavbne pravice je Lastnik dolžan Imetniku plačati znesek nadomestila, v skladu z 2. odstavkom 263. člena Stvarnopravnega zakonika, in sicer najmanj polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine, na kateri je bila ustanovljena stavbna pravica, na dan prenehanja stavbne pravice.

24. člen

Tržno vrednost nepremičnin ob prenehanju stavbnih pravic se ugotavlja skladno s predpisi. Povečanje tržne vrednosti se ugotavlja izključno glede na vrednost postavljenega objekta, brez premičnin, ki so v njem in ostanejo last Imetnika.

Pogodbeni stranki lahko sporazumno določita pooblaščenega cenilca, ki ugotavlja tržno vrednost nepremičnin iz prejšnjega odstavka.

25. člen

Lastnik je dolžan vsakokrat pred potekom veljavnosti, najpozneje pa 1 leto pred potekom veljavnosti stavbnih pravic in služnosti po tej pogodbi oz. Izvedbenih ali drugih pogodbah, Imetniku pisno s priporočeno pošto ponuditi novo dolgoročno (najmanj 5 let) ustanovitev stavbne pravice, služnosti ter najema oz. pravic uporabe predmeta te pogodbe. V kolikor v roku 6 mesecev od prejema ponudbe, Imetnik ne odgovori na ponudbo ali jo zavrne oziroma v kolikor se pogodbeni stranki v tem roku ne ustrezno dogovorita, je Lastnik prost obveznosti iz tega člena.

PREDČASNO PRENEHANJE STAVBNIH PRAVIC

26. člen

Stavbna pravica lahko predčasno preneha v primerih določenih s Stvarnopravnim zakonikom ter na podlagi sporazuma pogodbenih strank.

V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice, prenehajo tudi služnostne pravice, ki so bile ustanovljene za nemoteno uživanje stavbne pravice, ter pravica najema parkirišč.

27. člen

V primeru predčasnega prenehanja stavbne, najemne in služnostnih pravic, na podlagi sporazuma pogodbenih strank, se določi sorazmeren del nadomestila za zadnje leto trajanja stavbne, najemne in služnostnih pravic, ki ga dolguje Imetnik Lastniku zaradi ustanovitve stavbne, najemne in služnostnih pravic.

Sodišče v skladu z 262. členom Stvarnopravnega zakonika, ob predčasnem prenehanju stavbne pravice v drugih primerih, torej ne za primer predčasnega prenehanja na podlagi sporazuma strank, določi primerno nadomestilo, ki ga mora plačati Lastnik nepremičnine Imetniku stavbne pravice.

V primeru sporazumnega predčasnega prenehanja stavbne, najemne in služnostnih pravic, se Imetnik zaveže izdati zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice in služnostnih ter drugih pravic iz zemljiške knjige.

IZPOLNITEV ODLOŽNIH POGOJEV

28. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta ravnati po svojih najboljših močeh za izpolnitev odložnega pogoja za veljavnost pogodbe iz 5. člena te pogodbe.

V primeru, da odložni pogoj ne bo v celoti izpolnjen v roku, določenem za izpolnitev v 6. členu te pogodbe oz. v morebitno poznejšem pisno dogovorjenem roku s strani obeh pogodbenih strank, se štejejo ta pogodba in Izvedbene pogodbe za neveljavne.

V kolikor bo odložni pogoj pravočasno izpolnjen, bosta stranki nemudoma, najpozneje pa v roku 3 delovnih dni po izpolnitvi odložnega pogoja, sklenili Izvedbene pogodbe oz. morebitne ostale pogodbe, ki bodo potrebne za dosego namena te pogodbe. Parafirani in usklajeni teksti Izvedbenih pogodb so priloga te pogodbe.

Lastnik in Imetnik se zavezujeta po dokončni parcelaciji nepremičnin parc. št. 21/87 in 21/22, obe k. o. Nova Gorica, ki se izvede na podlagi 5. člena te pogodbe, pred podpisom Izvedbenih pogodb ter v kolikor bo to potrebno zaradi vpisa točnih podatkov v Izvedbene pogodbe, ugotovljenih ob pripravi projektne dokumentacije, ali podobnih okoliščin, zaradi točnega opisa stavbne, služnostnih ter najemne pravice, uskladiti Izvedbene pogodbe, ki so priloga te pogodbe in besedilo v njih vsebovanih zemljiškoknjižnih dovolil, tako da bodo nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, opredeljene z veljavnimi parcelnimi številkami ter vsebina pravic in zemljiškoknjižnega dovolila usklajena.

29. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da v primeru iz 7. člena te pogodbe, ko Imetnik ne bi pridobil sredstev v okviru mehanizma »Celostne trajnostne naložbe«, ki se sofinancira iz sredstev EU v okviru evropske kohezijske politike, ki bi omogočila sofinanciranje projekta rekonstrukcije/obnove objekta Remize in zato v skladu s 7. členom te pogodbe skleneta ustrezen sporazum o prenehanju te pogodbe, stavbne, najemne, služnostnih in vseh drugih pravic, ustanovljenih na podlagi te pogodbe, ne nastopi nobena odškodninska obveznost Imetnika proti Lastniku, oziroma v zvezi s tem Lastnik ne pridobi odškodninskih ali kakršnih koli drugih zahtevkov nasproti Imetniku, razen plačila prvega letnega obroka nadomestila za ustanovitev vseh pravic na podlagi te pogodbe, kot izhaja iz 21. člena te pogodbe. V kolikor je Imetnik pred sklenitvijo sporazuma o prenehanju stavbne, najemne, služnostnih in vseh drugih pravic že plačal Lastniku znesek prvega letnega obroka nadomestila iz 21. člena te pogodbe, ga lahko Lastnik zadrži, ni pa upravičen terjati od Imetnika česarkoli drugega.

KONČNE DOLOČBE

30. člen

Morebitne davke in druge dajatve ter stroške v zvezi s to pogodbo in pogodbami sklenjeni na podlagi te, nosi Imetnik oziroma zavezanec po zakonu, kolikor ni drugačnega dogovora. Imetnik sam poskrbi za vpis stavbne in služnostnih pravic v zemljiško knjigo.

31. člen

Skrbnika te pogodbe in pogodb sklenjenih na podlagi te glede ustanovitve stavbnih in služnostnih pravic sta :

- za Lastnika..... ,
- za Imetnika .....

Vsaka pogodbena stranka o spremembi skrbnika pogodbe drugo pogodbeno stranko obvesti pisno (s priporočeno pošto), za veljavno spremembo skrbnika pogodbe strankama ni potrebno skleniti aneksa.

32. člen

Pogodbeni stranki izrecno soglašata s protikorupcijsko klavzulo kot sledi:

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, je nična.

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

Lastnik s podpisom te pogodbe jamči, da ni zadržkov za sklenitev posla po 35. členu ZIntPK.

33. člen

Pogodbeni stranki vsa nesoglasja v zvezi s to pogodbo in pogodbami, ki bodo sklenjene na podlagi te pogodbe rešujeta sporazumno in na miren način. V primeru, da spor na ta način ne bo rešen, je za spore med pogodbenima strankama stvarno pristojno sodišče v Novi Gorici.

34. člen

Vsa določila v tej pogodbi in pogodbah sklenjenih na podlagi te, je potrebno razlagati skladno z namenom ustanovitve stavbne, najemne in služnostnih pravic po tej pogodbi.

35. člen

Zaradi neveljavnosti oziroma ničnosti kakšnega pogodbenega določila ni nična tudi sama pogodba, če lahko obstane brez ničnega določila in če to določilo ni bilo ne pogodbeni pogoj ne odločilen nagib, zaradi katerega je bila pogodba sklenjena.

V primeru, da zaradi formalnopravnih razlogov vpis stavbne, najemne in služnostnih pravic ustanovljenih na podlagi te pogodbe, v zemljiško knjigo ne bo mogoč, se stranki zavežeta poskrbeti za sklenitev ustreznega aneksa k pogodbam, ki bo omogočil vpis teh pravic v zemljiško knjigo.

36. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da predmetna pogodba pod enakimi pogoji zavezuje tudi njune univerzalne pravne naslednike.

37. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe bodo veljavne le, če bodo sklenjene v pisni obliki kot aneks k tej pogodbi.

38. člen

Ta pogodba je sestavljena v 6 (šestih) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po 3 (tri) izvode.

39. člen

Ta pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpiše zadnja od obeh pogodbenih strank in prične veljati, ko se izpolni odložni pogoj. Ob izpolnitvi pogoja pogodba učinkuje od dneva sklenitve pogodbe.

Številka:
Datum:
Lastnik nepremičnin:
GF NEPREMIČNINE, d.o.o.
Stueven Delf
DIREKTOR
Merdžo Paul
DIREKTOR

Številka:
Datum:
Imetnik stavbne in služnostnih pravic:
MESTNA OBČINA NOVA GORICA
Matej Arčon
ŽUPAN

Priloge:

- Programska zasnova »Remiza – vozlišče kreativnih praks«, z datumom marec 2017, Arhitekt Boštjan Hvala s.p,
- Remiza – vozlišče kreativnih praks, zakoličbene točke;
- Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine in služnostnih pravic ter o oceni nadomestil za ustanovitev stavbne pravice, služnostih pravic in najemnih pravic na nepremičnini »Remiza – vozlišče kreativnih praks « v Novi Gorici, z dne 15.3.2017, KF Finance d.o.o.,
- Študija ekonomske upravičenosti stavbne pravice na nepremičnini »Remiza- vozlišče kreativnih praks« v Novi Gorici, 1.4.2017, KF Finance d.o.o.
- Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice,
- Pogodba o ustanovitvi stvarnih služnostnih pravic,
- Pogodba o najemu parkirnih mest.