

PRILOGA L

KLJUČNE DOLOČBE O STAVBNI PRAVICI, SLUŽNOSTIH IN REŽIMU PREDAJE

Opomba: Ta priloga določa osnovna pravila glede ustanovitve oziroma prenosa stavbne pravice, ustanovitve oziroma prenosa služnosti, omejitev razpolaganja, režima uporabe, standarda predaje ter metodologije nadomestila in odbitkov ob predaji. Uporablja se skupaj z razpisno dokumentacijo, Prilogami in končnim pogodbenim paketom.

1. Namen priloge

Namen te priloge je določiti minimalni stvarnopravni in pogodbeni okvir za uporabo občinskih nepremičnin, objektov, stavbnih pravic, služnosti in drugih pravic, ki so potrebne za izvedbo projekta. Priloga hkrati določa izhodišča za vzdrževanje, nadzor in predajo infrastrukture ob izteku oziroma prenehanju pogodbenega razmerja.

2. Splošna izhodišča

- Vse pravice na nepremičninah, stavbne pravice, služnosti in druge pravice se ustanovijo oziroma prenesejo samo v obsegu, ki je potreben za izvedbo projekta in je dopusten po pravu Republike Slovenije. Obseg prenosa se bo določil v fazi pogajanj ali v kolikor se stranke dogovorijo drugače, kasneje.
- Pred ustanovitvijo ali prenosom pravic morajo biti izvedeni pravni pregled, zemljiškoknjižna priprava, po potrebi geodetska ureditev, cenitev in sklepi pristojnih organov Občine.
- Trajanje, obseg in namen pravic ne smejo biti v neskladju s koncesijskim okvirom, javnim interesom, prostorskimi akti, naravovarstvenimi zahtevami, tehničnimi zahtevami projekta ali drugimi prisilnimi predpisi.
- Pravice se ne smejo uporabljati za namene, ki niso povezani s projektom, brez predhodnega pisnega soglasja Občine in, kjer je potrebno, sklepa oziroma soglasja Občinskega sveta.
- Vsa zemljiškoknjižna dovolila, pogodbe in listine morajo biti pripravljene v obliki, ki omogoča veljaven vpis in varovanje pravic Občine.

3. Predmet pravic in dokumentacija

Sklop	Minimalna vsebina dokumentacije
Nepremičnine	Parcelne številke, katastrske občine, zemljiškoknjižno stanje, lastništvo, bremena, omejitve, namenska raba
Objekti in naprave	Opis obstoječih in predvidenih objektov, naprav, tras, dostopov, elektro in drugih infrastrukturnih elementov
Stavbne pravice	Obseg, trajanje, namen, pogoji uporabe, nadomestilo, omejitve razpolaganja, prenehanje
Služnosti	Vrsta služnosti, upravičenec, služeeče in gospodujoče nepremičnine, trasa, namen, obseg izvrševanja
Dovoljenja in soglasja	Gradbena, obratovalna, naravovarstvena, koncesijska, občinska in druga relevantna soglasja
Predaja	Začetni zapisnik, tehnično stanje, dokumentacija, standard predaje, metodologija ugotavljanja stanja

4. Stavbna pravica

4.1 Ustanovitev oziroma prenos

- Stavbna pravica se ustanovi oziroma prenese v korist Družbe v obsegu, ki je potreben za izvedbo, obratovanje, vzdrževanje in predajo projekta.
- Okvirno trajanje stavbne pravice znaša do 50 let, če končni pogodbeni paket, koncesijski okvir ali prisilni predpisi ne določijo krajšega obdobja.
- Stavbna pravica se vpiše v zemljiško knjigo po izpolnitvi vseh odločnih pogojev in podpisu ustreznih zemljiškoknjžnih listin.
- Predmet, obseg, trajanje in namen stavbne pravice se lahko natančneje določijo po sklopih projekta, fazah in posameznih nepremičninah.

4.2 Namen in omejitve uporabe

- Stavbna pravica se sme uporabljati samo za izvedbo, obratovanje, vzdrževanje, obnovo, zamenjavo in predajo infrastrukture, ki je povezana s projektom.
- Družba ne sme brez predhodnega soglasja Občine spremeniti namena uporabe, odtujiti, obremeniti, prenesti, oddati v dolgoročno uporabo ali drugače razpolagati s stavbno pravico.
- Hipoteka, zastava, fiduciarni prenos, opcija ali druga obremenitev stavbne pravice je dopustna samo, če je izrecno dovoljena v pogodbenem paketu in predhodno odobrena s strani Občine skladno z veljavno zakonodajo.
- Vsako razpolaganje, ki bi lahko vplivalo na javni interes, koncesijsko skladnost, obratovanje, vzdrževanje ali predajo, spada med pridržane odločitve.

4.3 Nadomestilo in stroški

- Nadomestilo za stavbno pravico, če je določeno, se opredeli v končnem pogodbenem paketu na podlagi sklenjenih pogodb ali cenitve, javnega interesa, ekonomike projekta in pravnih omejitev.
- Družba nosi stroške vpisa, geodetskih postopkov, notarskih storitev, davkov, dajatev, vzdrževanja, zavarovanja in drugih stroškov, povezanih z uporabo stavbne pravice, razen če pogodbeni paket določa drugače.
- Neplačilo nadomestila ali stroškov, če so določeni, lahko predstavlja kršitveni dogodek.

5. Služnosti

5.1 Vrste služnosti

- Služnost dostopa, vožnje, hoje in intervencijskega dostopa do objektov, naprav in tras.
- Služnost gradnje, rekonstrukcije, obratovanja, vzdrževanja, nadzora, odstranitve in zamenjave infrastrukturnih elementov.
- Služnost elektroenergetskih, komunikacijskih, vodovodnih, odvodnih, zasneževalnih ali drugih vodov, če so potrebni za projekt.
- Služnost začasne gradbiščne poti, montažne površine, deponije, dostop za servisiranje in reševalne oziroma varnostne posege, če so določeni v projektni dokumentaciji.
- Druge služnosti, ki so nujne za varno, zakonito in funkcionalno izvedbo projekta.

5.2 Obseg izvrševanja

- Služnosti se izvršujejo v obsegu, ki jih dolčajo pogodbe ali v nadaljevanju ali v razpisu določeni pogoji.
- Služnosti morajo biti geografsko, vsebinsko in časovno določene čim bolj natančno, pri čemer se zagotovi najmanjši potreben poseg v občinsko premoženje in pravice tretjih oseb.
- Družba mora služnosti izvrševati skrbno, sorazmerno in na način, ki najmanj obremenjuje služeče nepremičnine.

- Po izvedbi del mora Družba vzpostaviti prizadete površine v dogovorjeno stanje, razen če je drugače določeno s projektno dokumentacijo ali pogodbenim paketom.
- Občina in njeni pooblaščenici morajo imeti pravico do nadzora nad izvrševanjem služnosti in do zahteve po odpravi nepravilnosti.

6. Razmerje do koncesije, javnega interesa in predpisov

- Stavbna pravica in služnosti ne smejo ustvariti pravic, ki bi bile širše od tistih, ki so potrebne za projekt in dopustne glede na koncesijski okvir.
- Če pride do prenehanja ali bistvene spremembe koncesijskega režima, se posledice za stavbno pravico, služnosti in uporabo infrastrukture uredijo v pogodbenem paketu v skladu s prisilnimi predpisi.
- Družba mora pri izvrševanju pravic spoštovati prostorske, gradbene, okoljske, naravovarstvene, varnostne, koncesijske in druge relevantne predpise.
- Pravice, podeljene Družbi, ne omejujejo nadzorne, regulatorne ali javnopravne vloge Občine in pristojnih organov.

7. Vzdrževanje med trajanjem pravic

- Družba mora vsa zemljišča, objekte, naprave, trase, dostopne poti in druge elemente, ki jih uporablja na podlagi stavbne pravice ali služnosti, vzdrževati v skladu s tehničnimi zahtevami projekta, navodili proizvajalcev, koncesijskim okvirom in pogodbenim paketom.
- Družba mora voditi evidence o vzdrževalnih delih, pregledih, napakah, servisih, zamenjavah kritičnih komponent in pomembnih dogodkih.
- Družba mora pripraviti letni plan vzdrževanja in 5-letni drseči načrt vzdrževanja, ki se posodablja in predloži Občini v pregled oziroma soglasje, kjer je to določeno.
- Opustitev vzdrževanja, odlog zamenjave kritičnih komponent ali ravnanje, ki povzroči podvzdrževanje, se šteje za bistveno tveganje in lahko predstavlja kršitveni dogodek.

8. Standard predaje ob izteku oziroma prenehanju

Element standarda	Minimalna zahteva ob predaji
Tehnično stanje	Infrastruktura mora biti varna, funkcionalna, vzdrževana in sposobna obratovanja v dogovorjenem režimu, razen običajne obrabe, ki je izrecno dopuščena
Kritične komponente	Komponente morajo imeti preostalo življenjsko dobo ali nadomestilo, določeno po metodologiji v pogodbenem paketu
Dokumentacija	Predana morajo biti dovoljenja, projekt izvedenih del, navodila, servisne knjige, evidence, certifikati, garancije in druga tehnična dokumentacija
Pravno stanje	Pravice morajo biti predane brez nedovoljenih bremen, omejitev, pravic tretjih oseb ali sporov, ki jih je povzročila Družba ali investitor
Okoljsko stanje	Odpravljene morajo biti posledice onesnaženja, nedovoljenih posegov ali drugih okoljskih nepravilnosti, ki izvirajo iz ravnanja Družbe ali investitorja
Finančno stanje	Poravnane morajo biti obveznosti glede nadomestil, rezervacijskega sklada, vzdrževanja, davkov, dajatev in drugih stroškov, ki so povezani s pravicami in infrastrukturo

9. Postopek predaje

- Postopek predaje se začne najpozneje [●] mesecev pred iztekom obdobja oziroma nemudoma po nastanku razloga za predčasno prenehanje – rok se bo določil v pogajanjih.
- Družba mora pripraviti celovito predajno poročilo, seznam sredstev, stanje kritičnih komponent, seznam dokumentacije, seznam odprtih napak in predlog ukrepov.

- Občina imenuje ali potrdi neodvisnega tehničnega strokovnjaka oziroma komisijo za pregled stanja.
- O predaji se sestavi zapisnik, ki vsebuje ugotovitve, napake, roke za odpravo, morebitne odbitke, zadržanja in druge posledice.
- Če Družba napak ne odpravi v roku, lahko Občina uporabi zavarovanja, zadržanja, odbitke ali druge pogodbene mehanizme.

10. Režim zadnjih 7 in zadnjih 3 let

- V zadnjih 7 letih obdobja mora Družba predložiti okrepljen plan vzdrževanja in zamenjav kritičnih komponent, ki izkazuje, da infrastruktura ne bo podvzdrževana pred predajo.
- V zadnjih 3 letih obdobja se izvajajo dodatni tehnični pregledi, okrepljeno poročanje in po potrebi posebna rezervacija sredstev za odpravo napak.
- Prepovedano je odlaganje vzdrževalnih del, zniževanje standarda ali prenos nesorazmernih stroškov na Občino ob izteku obdobja.
- Če neodvisni strokovnjak ugotovi tveganje podvzdrževanja, lahko Občina zahteva dodatna vplačila v rezervacijski sklad, dodatna zavarovanja ali izvedbo nujnih del.

11. Metodologija nadomestila, odbitkov in zadržanj

- Odbitki se določijo najmanj na podlagi stroška odprave ugotovljenih napak, pomanjkljive dokumentacije, nedoseženega standarda predaje, manjkajočih vzdrževalnih del, neustreznega preostanka življenjske dobe kritičnih komponent in nedovoljenih bremen.
- Pri izračunu se lahko upoštevajo stroški projektiranja, izvedbe, nadzora, certificiranja, začasne zaustavitve obratovanja, povečani obratovalni stroški in druga neposredna škoda.
- Če je predvideno nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice ali drugo plačilo, se lahko zniža za odbitke, zadržanja, neporavnane obveznosti, škodo in stroške odprave napak.
- Pogodbeni paket lahko določi minimalne pavšalne odbitke za posebej pomembne kršitve, ne da bi to omejevalo pravico Občine do višje odškodnine, če je škoda večja.
- Če med strankama nastane spor glede višine odbitka, se lahko določi začasno zadržanje do odločitve neodvisnega strokovnjaka, sodišča ali drugega dogovorjenega mehanizma.

12. Prenehanje, insolventnost in pravne omejitve

- Pogodbeni paket bo določil razloge za prenehanje, posledice prenehanja, roke predaje, izbris ali spremembo stvarnih pravic in uskladiitev zemljiškoknjižnega stanja, vse v skladu s prisilnimi predpisi.
- Insolventnost, likvidacija, prisilna poravnava ali primerljiv postopek Družbe ali investitorja lahko predstavlja kršitveni dogodek in podlago za pogodbeno določene ukrepe.
- Za sredstva ali pravice, ki so veljavno prenesene v premoženje Družbe, pogodbeni paket z namenom zavarovanja javnega interesa in lastnine po pogajanjih določi pogoje kot so oblikujejo kot predhodna soglasja, omejitve razpolaganja, dopustne stvarnopravne ureditve, zavarovanja, odkupne oziroma odpovedne pravice, pogodbene kazni, odškodninski zahtevki in drugi mehanizmi, ki so izvršljivi po pravu Republike Slovenije.
- Če pride do predčasnega prenehanja, mora Družba sodelovati pri nemoteni predaji, zagotovitvi varnosti, zaščiti dokumentacije, prenosu dovoljenj, če je dopustno, in preprečitvi škode za javni interes.

13. Dokumentacija ob predaji

Dokumentacija	Minimalna vsebina
Projektna dokumentacija	DGD, PZI, PID oziroma druga relevantna dokumentacija, vključno z vsemi spremembami
Dovoljenja in soglasja	Gradbena, uporabna, obratovalna, naravovarstvena, koncesijska in druga soglasja

Dokumentacija	Minimalna vsebina
Tehnična dokumentacija	Navodila proizvajalcev, certifikati, servisne knjige, evidence pregledov, varnostna poročila
Vzdrževalna dokumentacija	Letni in 5-letni plani, izvedena dela, menjave komponent, garancije, rezervni deli
Finančna dokumentacija	Stanje rezervacijskega sklada, neporavnane obveznosti, stroški odprave napak, relevantne pogodbe
Pravna dokumentacija	Zemljiškoknjižne listine, služnostne pogodbe, najemne in podizvajalske pogodbe, bremena, spori
Okoljska dokumentacija	Poročila o vplivih, sanacijski ukrepi, evidence posegov, morebitne okoljske obveznosti

14. Končne določbe

- Končne pogodbe morajo to prilogo operacionalizirati z natančnimi parcelami, trasami, tehničnimi opisi, roki, zavarovanji, nadomestili, odbitki in postopki predaje.
- Če se v postopku pravnega, tehničnega ali finančnega pregleda pokaže, da je za varovanje javnega interesa potrebna drugačna ali dodatna ureditev, si Občina pridržuje pravico prilogo in pogodbeni paket dopolniti.
- V primeru neskladja med to prilogo in prisilnimi predpisi prevladajo prisilni predpisi; v primeru neskladja med to prilogo in končnim pogodbenim paketom prevlada končni pogodbeni paket, če je ta sprejet s strani pristojnih organov Občine.
- Vse stroške, ki izhajajo iz te in ostalih prilog, v kolikor izrecni ni določeno drugače, nosi družba Sončni Kanin d.o.o.

