

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, DŠ: SI56416245, MŠ: 5879922000,  
ki jo zastopa župan mag. Anton Lavrenčič  
(v nadaljnjem besedilu: občina ali lastnik nepremičnine)  
in

---

(v nadaljnjem besedilu: imetnik stavbne pravice)

skleneta naslednjo

## POGODBO

### O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE NA NEPREMIČNINI ID ZNAK: PARCELA 2401 2497/5

#### Uvodne določbe

##### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Vipava lastnica nepremičnine ID znak: parcela 2401 2497/5, katastrska občina 2401 VIPAVA parcela 2497/5 (v nadaljevanju tudi »nepremičnina«), do celote (1/1),
- da nepremičnina v naravi predstavlja stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti v izmeri \_\_\_\_ m<sup>2</sup>, na katerem stoji stavba z naslovom Glavni trg 1, Vipava, in sicer stavba z ID stavbe 2401-343 v neto tlorisni površini 600,8 m<sup>2</sup>;
- da je dostop do nepremičnine urejen in mogoč preko nepremičnin ID znak parcela 2401 2634 in ID znak parcela 2401 2588/1, obe v izključni lasti občine in s statusom javnega dobra, skladno z veljavno prometno ureditvijo. Občina bo imetniku stavbne pravice ves čas trajanja stavbne pravice po teh nepremičninah zagotavljala nemoten in prost dostop do nepremičnine za potrebe izvedbe rekonstrukcije oziroma obnove stavbe ter za kasnejšo uporabo stavbe, vse upošteva je veljavno cestnoprometno ureditev. Imetnik stavbne pravice za potrebe dostopa do stavbe, ki stoji na nepremičnini, ki je predmet stavbne pravice, s sklenitvijo te pogodbe pridobi tudi pravico do souporabe nepremičnine ID znak parcela 2401 2479/6, ki v naravi predstavlja dvorišče med stavbama ID stavbe 2401-343 in ID stavbe 2401-364;
- da iz Lokacijske informacije št. 3513-354/2025-2 z dne 4.12.2025, izhaja, da je osnovna namenska raba nepremičnine osrednje območje centralnih dejavnosti;
- da je stavba, ki stoji na nepremičnini, v postopku rekonstrukcije oziroma obnove,
- da je za stavbo, ki stoji na nepremičnini, izdano Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe št. 351-235/2018-20, ki ga je dne 12. 10. 2018 izdala Upravna enota Ajdovščina, spremenjeno z odločbo istega organa št. 351-401/2023-6201-10 z dne 14. 2. 2024,;
- da je občina izvedla postopek javnega zbiranja ponudb št. 7110-18/2025-61 z dne 16.1.2026 za ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini iz prve alineje tega člena, za namen dokončanja oziroma izvedbe rekonstrukcije ter uporabe stavbe, ki stoji na nepremičnini, ki je bil objavljen na spletni strani občine;

- je imetnik stavbne pravice s prijavo na javni razpis sprejel pogoje ustanovitve stavbne pravice, navedene v javnem razpisu;
- je bil imetnik stavbne pravice na razpisu iz prejšnje alineje tega člena s ponujenim nadomestilom za ustanovitev stavbne pravice v višini \_\_\_\_\_ EUR brez DDV oziroma \_\_\_\_\_ EUR z DDV izbran kot najugodnejši ponudnik, zaradi česar se z njim sklepa predmetna pogodba;
- da se je imetnik stavbne pravice pred podpisom te pogodbe podrobno in s strokovno pomočjo seznanil s projektno dokumentacijo ter stanjem nepremičnine in stavbe, ki stoji na nepremičnini, v naravi, z njihovo lokacijo, gabariti, umestitvijo v prostor in drugimi elementi, ki vplivajo na obstoj stavbne pravice in razmerja med strankama ter nepremičnino v okviru stavbne pravice prevzema v stanju, kakršno je ob sklepanju pogodbe, po sistemu »videno-kupljeno«, ter iz naslova pravnega in dejanskega stanja nima nobenih ugovorov oziroma zoper občino ne more uveljavljati nobenih zahtevkov oziroma se vsem zahtevkom v zvezi s tem izrecno odpoveduje;
- da sklepata stranki to pogodbo zaradi ustanovitve stavbne pravice v korist imetnika stavbne pravice ter ureditve vseh medsebojnih razmerij v zvezi s tem, pri čemer so sestavni del pogodbe tudi razpisna dokumentacija za javno zbiranje ponudb št. 7110-18/2025-61 z dne 16.1.2026 (v nadaljevanju: »razpisna dokumentacija«) in ponudba imetnika stavbne pravice z dne \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: »ponudba«).

## **Predmet stavbne pravice**

### **2. člen**

Predmet te pogodbe je ustanovitev stavbne pravice pod pogoji iz te pogodbe in razpisne dokumentacije na nepremičnini ID znak: parcela 2401 2497/5, katastrska občina 2401 VIPAVA parcela 2497/5, na kateri stoji stavba z ID stavbe 2401-343, v korist imetnika stavbne pravice, in sicer proti plačilu nadomestila.

Stavbna pravica je ustanovljena za namen dokončanja rekonstrukcije stavbe, ki stoji na nepremičnini iz prejšnjega odstavka, skladno z vsakokrat veljavno izdanimi gradbenimi dovoljenji in projektno dokumentacijo, ter uporabo stavbe. Imetnik stavbne pravice bo v okviru stavbne pravice dokončal rekonstrukcijo in spremembo stavbe, ki stoji na nepremičnini, kot določeno s to pogodbo.

Stavbna pravice se ustanavlja za 20 (dvajset) let od sklenitve te pogodbe.

Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da bo v roku 24 mesecev po sklenitvi te pogodbe začel z izvedbo dokončanja obnove oz. rekonstrukcije stavbe in dokončal obnovo oz. rekonstrukcijo skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem najkasneje v roku 72 mesecev od sklenitve te pogodbe. V primeru spremembe gradbenega dovoljenja navedena roka pričneta teči z dnem pravnomočnosti tako izdanega gradbenega dovoljenja.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se v primeru nastopa višje sile, in sicer hujše naravne katastrofe, epidemije, ali vojnega stanja, zaradi česar je začasno onemogočeno izvajanje

rekonstrukcije, roka za dokončanje rekonstrukcije in pridobitve uporabnega dovoljenja iz prejšnjega odstavka podaljšata za čas trajanja višje sile. Imetnik stavbne pravice je dolžan o nastopu in prenehanju višje sile nemudoma pisno obvestiti občino in obvestilu o nastopu višje sile predložiti dokazila, ki izkazujejo obstoj zatrjevanih okoliščin.

## **Plačilo nadomestila**

### **3. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je ustanovitev stavbne pravice odplačna in da bo imetnik stavbne pravice zanjo plačal nadomestilo skladno s ponudbo.

Nadomestilo za ustanovljeno stavbno pravico brez DDV znaša \_\_\_\_\_ oziroma skupaj z DDV \_\_\_\_\_ in ga bo imetnik stavbne pravice poravnal lastniku nepremičnine v roku 30 dni od sklenitve te pogodbe.

Pri tem sta pogodbeni stranki soglasni, da je imetnik stavbne pravice ob podaji ponudbe že plačal varščino v višini \_\_\_\_\_, ki se všteje v nadomestilo, tako da imetniku stavbne pravice ostane za plačilo \_\_\_\_\_, in sicer v roku 30 dni od sklenitve te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je imetnik stavbne pravice dolžan plačati tudi vse druge morebitne davke, odmerjene v davčnem postopku na podlagi te pogodbe.

Imetnik stavbne pravice nadomestilo za ustanovljeno stavbno pravico plača lastniku nepremičnine na njegov transakcijski račun št.: SI56 0133 6010 0014 675.

V primeru, da imetnik stavbne pravice celotnega nadomestila ne poravna v zgoraj določenem roku v celoti, se šteje, da je pogodba razvezana po samem, občina pa ima pravico obdržati že vplačano varščino.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da če bi se po sklenitvi te pogodbe pokazalo, da se dejanska površina nepremičnine in stavb, ki sta sestavni del nepremičnine, razlikuje od površine, navedene v zemljiškem katastru na dan sklenitve te pogodbe, nobena od pogodbenih strank od nasprotne stranke ne more zahtevati zmanjšanja ali povečanja nadomestila.

## **Zemljiškoknjižno dovolilo in izročitev v posest**

### **4. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se lahko glede na določbe 74. člena ZSPDSLS-1 stavbna pravica, ustanovljena s to pogodbo, v korist imetnika stavbne pravice vknjiži v zemljiško knjigo po plačilu celotnega nadomestila skladno s to pogodbo.

Glede na določbe prvega odstavka tega člena lastnik nepremičnine izroči originalni in notarsko overjeni izvod zemljiškoknjižnega dovolila, primeren za vpis v zemljiško knjigo, in dovoljuje

vknjižbo stavbne pravice v zemljiški knjigi na ime imetnika stavbne pravice v roku 8 dni po tem, ko mu bo slednji dostavil bančno potrdilo o plačilu dogovorjenega nadomestila na transakcijski račun lastnika nepremičnine ter bo lastnik nepremičnine sredstva prejel na svoj račun. Pogodbeni stranki sta soglasni, da bo lastnik nepremičnine nepremičnino imetniku stavbne pravice predal, imetnik stavbne pravice pa bo nepremičnino prevzel, v roku 15 dni od prejema celotnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice in vseh ostalih pripadajočih stroškov. Pogodbeni stranki bosta ob primopredaji podpisali primopredajni zapisnik, v katerem bosta popisali vsa številna stanja.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da postane imetnik stavbne pravice s sklenitvijo te pogodbe in z njeno izvedbo v zemljiški knjigi imetnik stavbne pravice na zgoraj navedeni nepremičnini. Imetnik stavbne pravice je dolžan nemudoma, najkasneje v roku 5 delovnih dni po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila, podati predlog za vknjižbo stavbne pravice v zemljiški knjigi, sicer to lahko na njegove stroške naredi občina.

### **Stroški, davki in zavarovanje**

#### **5. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da vse morebitne davke, odmerjene v davčnem postopku na podlagi sklenjene pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, stroške notarske overitve podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu za stavbna pravico in za odkupno pravico, stroške vknjižbe stavbne pravice v zemljiško knjigo ter vse morebitne ostale stroške in dajatve, povezane z ustanovitvijo ter prenehanjem stavbne pravice po tej pogodbi, plača imetnik stavbne pravice.

Od dneva izročitve nepremičnine skladno z določili prejšnjega člena dalje preide na imetnika stavbne pravice plačilo vseh od izročitve dalje nastalih stroškov, davkov, javnih dajatev in podobno, povezanih z nepremičnino, na kateri je ustanovljena stavbna pravica, ter tudi vse od izročitve dalje nastale davščine, takse in podobni stroški ter stroški vezani na izgradnjo, rekonstrukcijo oziroma obnovo, uporabo, obratovanje predmeta stavbne pravice ter stavbe, ki je sestavni del nepremičnine, in tudi vse morebitne od izročitve dalje nastale kazni in drugi izdatki, povezani s celotno nepremičnino in predmetom stavbne pravice, izgradnjo, uporabo in obratovanjem predmeta stavbne pravice.

#### **6. člen**

Imetnik stavbne pravice mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo celotno nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaroval imetnik stavbne pravice. Zavarovanje mora obsegati zavarovanje za katastrofalne dogodke ter najmanj zavarovanje za primer požara, viharja, potresa in toče,

brez omejitve kritja ter morebitne soudeležbe lastnika nepremičnine. V primeru škodnega dogodka je imetnik stavbne pravice dolžan odpraviti vso nastalo škodo, do višine izplačane zavarovalnine. Če imetnik stavbne pravice ne odpravi nastale škode v primernem roku, je lastnik nepremičnine upravičen ali zahtevati plačilo v škodnem dogodku nastale škode od imetnika stavbne pravice ali odpraviti nastalo škodo na stroške imetnika stavbne pravice, pri čemer je izbira izvajalca ter način odprave škode prepuščena lastniku nepremičnine in se imetnik stavbne pravice iz tega naslova odpoveduje vsem zahtevkom in ugovorom.

V primeru nastanka škodnega dogodka na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, je imetnik stavbne pravice dolžan lastnika nepremičnine o tem nemudoma obvestiti.

## **7. člen**

Stranki sta soglasni, da je stavba, ki je na nepremičnini, ki je predmet stavbne pravice, na dan podpisa te pogodbe na podlagi vlaganj lastnika nepremičnine deloma že obnovljena in da je obveznost imetnika stavbne pravice po tej pogodbi dokončanje obnove oziroma rekonstrukcije stavbe, vse skladno z vsakokrat veljavno izdanimi gradbenimi dovoljenji in dokumentacijo. Imetnik stavbne pravice lahko spremeni projektno dokumentacijo ali izdana gradbena dovoljenja na lastne stroške, vendar mora v primeru spremembe lege, gabaritov in namembnosti stavbe na nepremičnini za te spremembe pridobiti izrecno soglasje lastnika nepremičnine.

Imetniku stavbne pravice bo za potrebe dokončanja prenove stavbe izročena vsa projektna in investicijska dokumentacija, s katero lastnik nepremičnine razpolaga. Glede na to, da je lastnik nepremičnine deloma stavbo že obnovil, bo imetniku stavbne pravice izročena tudi vsa obstoječa projektna dokumentacija, ki bo obstajala na dan primopredaje objekta, ter nanj prenesene vse pravice in obveznosti v zvezi z dokončanjem prenove.

Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da bo imetnik stavbne pravice na lastne stroške stavbo obnovil ter opremil z vso potrebno opremo ter pripomočki, ki mu bodo omogočali nemoteno in normalno uporabo stavbe. Imetnik stavbne pravice nosi vso odgovornost glede dokončanja obnove in je dolžan v zvezi s tem izvesti vse aktivnosti in izpolniti vse zahteve, skladno z veljavno gradbeno in drugo zakonodajo.

## **Prenos in obremenitev stavbne pravice**

## **8. člen**

Imetnik stavbne pravice lahko prenese stavbno pravico na tretjo osebo ali kakorkoli obremeni stavbno pravico le, če lastnik nepremičnine s tem izrecno soglaša. Če imetnik stavbne pravice prenese stavbno pravico na tretjo osebo ali kakorkoli obremeni stavbno pravico brez soglasja lastnika nepremičnine, je lastniku nepremičnine dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 50 % nadomestila po pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice, poleg tega pa lahko lastnik nepremičnine po svoji presoji zahteva tudi, da stavbna pravica preneha nemudoma, pred časom, za katerega je podeljena.

Imetnik stavbne pravice lahko predmet stavbne pravice odda v najem brez soglasja lastnika, vendar v primeru oddaje v najem za določen čas, največ za čas trajanja stavbne pravice, v primeru oddaje v najem za nedoločen čas pa z možnostjo odpovedi najemne pogodbe, z odpovednim rokom največ šest mesecev.

## **Druge obveznosti imetnika stavbne pravice**

### **9. člen**

Imetnik stavbne pravice je od sklenitve te pogodbe poleg obveznosti, ki so izrecno določene s to pogodbo, dolžan še:

- stavbno pravico izvrševati v obsegu in skladno z namenom, dogovorjenim s to pogodbo,
- vseskozi nepremičnino in objekte, ki so oziroma bodo na njih zgrajeni, vzdrževati kot dober gospodar tako, da jih vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podelitve stavbne pravice ter v zvezi s tem nosi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne in druge morebitne stroške,
- odgovarjati za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe in objektih, ki so oziroma bodo zgrajeni na nepremičnini, oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi nepremičnine oziroma zgrajenih objektov,
- obveščati občino o pomembnih dogodkih v zvezi z izvrševanjem te pogodbe (npr. oddaja popolne vloge za pridobitev uporabnega dovoljenja, začetek postopka za spremembo gradbenega dovoljenja ipd.).

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se v primeru prenosa stavbne pravice brez predhodnega pisnega soglasja občine, kot tudi v primeru neizpolnjevanja oz. nepravočasnega izpolnjevanja zavez glede začetka gradnje oz. rekonstrukcije iz tretjega odstavka 2. člena te pogodbe, šteje, da imetnik izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega (prvi odstavek 262. člena Stvarnopravnega zakonika – SPZ). V primeru prenosa stavbne pravice na tretjo osebo brez predhodnega pisnega soglasja občine lahko občina od imetnika stavbne pravice zahteva, da ji ta zaradi kršitve pogodbe plača pogodbeno kazen v višini 50 % nadomestila po pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice. V primeru neizpolnjevanja oz. nepravočasnega izpolnjevanja zavez glede začetka nadaljevanja rekonstrukcije ter njenega zaključka lahko občina od imetnika stavbne pravice zahteva, da imetnik v 30 dnevnem roku odpravi kršitev, če imetnik stavbne pravice v tem roku kršitve ne odpravi, pa lahko od imetnika stavbne pravice zahteva, da ji ta zaradi kršitve pogodbe plača pogodbeno kazen v višini 50 % nadomestila po pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice. V vseh navedenih primerih lahko občina po svoji presoji zahteva tudi, da stavbna pravica preneha nemudoma, pred časom, za katerega je podeljena. Pogodbeno kazen v navedeni višini lahko občina zahteva tudi v primeru, če imetnik stavbne pravice ne izda ustreznih dodatnih izjav volje za vknjižbo odkupne pravice občine na stavbni pravici, skladno s to pogodbo.

Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku 15 dni od poziva občine k plačilu, ki je naslovljen s priporočeno pošto na naslov imetnika stavbne pravice.

## **Odkupna pravica na stavbni pravici**

### **10. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se na stavbni pravici za ves čas trajanja stavbne pravice ustanovi odkupna pravica občine, in sicer lahko občina odkupi stavbno pravico od vsakokratnega imetnika stavbne pravice ter je imetnik stavbne pravice dolžan na poziv občine le-tej prodati stavbno pravico v primeru, če imetnik stavbne pravice v s to dokumentacijo določenih rokov ne začne z dokončanjem rekonstrukcije oziroma ne dokonča rekonstrukcije skladno z gradbenim dovoljenjem ter v primeru, če bi imetnik stavbne pravice ravna v nasprotju s prvim odstavkom 7. člena ali če bi imetnik stavbne pravice prenesel stavbno pravico brez predhodnega soglasja občine. V primeru uveljavljanja odkupne pravice je kupnina enaka višini nadomestila za ustanovitev stavbne pravice po tej pogodbi, sorazmerno zmanjšana glede na potekel čas od ustanovitve stavbne pravice do uveljavitve odkupne pravice, in sicer za vsako začeto leto za 5 %.

Imetnik stavbne pravice \_\_\_\_\_ (ime in priimek/firma, naslov, matična št./EMŠO), izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri stavbni pravici, ustanovljeni in vpisani v zemljiško knjigo, z ustreznimi identifikatorji na podlagi te pogodbe, v zemljiško knjigo vpiše odkupna pravica v korist Občine Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava, MŠ: 5879922000.

Imetnik stavbne pravice se zavezuje po vpisu stavbne pravice po potrebi izdati tudi dodatno izjavo volje oz. zemljiškoknjižno dovolilo z ustreznimi podatki za vpis odkupne pravice na stavbni pravici, skladno z določili te pogodbe.

## **Prenehanje stavbne pravice**

### **11. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da ima vsaka izmed njiju po prenehanju te pogodbe pravico zahtevati izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige, pri čemer se po prenehanju stavbne pravice zgrajena oziroma obnovljena stavba šteje za sestavino nepremičnine iz 1. člena te pogodbe, in jo lastnik nepremičnine pridobi v izključno last, posest in uporabo, in sicer v stanju, da bo stavba ob upoštevanju redne obrabe v celoti funkcionalna in primerna za nadaljnjo rabo.

Stanje predmeta stavbne pravice mora biti ob prenehanju stavbne pravice primerljivo s takšnim, kakršno se na splošno pričakuje pri primerljivih kvalitetno grajenih objektih, primerljivi amortizacijski dobi in pri rednem tekočem vzdrževanju, ki je v celoti na strani imetnika stavbne pravice, sicer imetnik stavbne pravice odgovarja za vso škodo, ki nastane lastniku nepremičnine.

Stranki sta soglasni, da je lastnik nepremičnine dolžan imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice, ustanovljene s to pogodbo, plačati nadomestilo v višini 45 % (petinštirideset odstotkov) povečanja tržne vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj imetnika stavbne pravice v stavbo, ki stoji na nepremičnini, ki je predmet stavbne pravice po tej pogodbi, od sklenitve te

pogodbe dalje, kot to znaša na dan poteka obdobja, za katerega se stavbna pravica ustanavlja s to pogodbo. Lastnik nepremičnine mora nadomestilo plačati v roku 30 dni od dneva določitve višine nadomestila, kot ga določi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se višina povečanja tržne vrednosti stavbe zaradi vlaganj imetnika stavbne pravice, kot opredeljena v prejšnjem odstavku, določi na podlagi mnenja, ki ga poda pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev in ga stranki pogodbe skupaj izbereta.

## **12. člen**

Ta pogodba lahko preneha na načine, ki jih predvideva zakon za prenehanje stavbne pravice.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da lahko lastnik nepremičnine predčasno enostransko odstopi od pogodbe ter stavbna pravica po tej pogodbi preneha tudi:

- če imetnik stavbne pravice ne poravna nadomestila na način in v roku, dogovorjenim s to pogodbo;
- če imetnik stavbne pravice izvršuje stavbno pravico preko dovoljenega obsega;
- če imetnik stavbne pravice prenese stavbno pravico na tretjo osebo ali kakorkoli obremeni stavbno pravico brez soglasja lastnika nepremičnine;
- če je uveden postopek prisilne poravnave, likvidacije ali stečaj nad imetnikom stavbne pravice;
- če je prišlo do spremembe namembnosti stavbe, ki stoji na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, brez soglasja lastnika nepremičnine.

V primerih iz prejšnjega odstavka lahko lastnik nepremičnine predčasno enostransko odstopi od pogodbe z navadno pisno odstopno izjavo, ki jo posreduje imetniku stavbne pravice s priporočeno pošto pošiljko s povratnico. Odstop učinkuje, ko imetnik stavbne pravice prejme odstopno izjavo lastnika.

V primeru predčasnega odstopa od pogodbe je imetnik stavbne pravice dolžan izstaviti in izročiti lastniku nepremičnine listino, ki bo primerna za vknjižbo izbrisa stavbne pravice iz zemljiške knjige, v roku 15 dni od prejema izjave o odstopu.

V primeru prenehanja stavbne pravice skladno s tem členom ter ne glede na čas, ki je potekel od sklenitve pogodbe do morebitnega predčasnega prenehanja stavbne pravice, je lastnik nepremične upravičen zadržati celotni znesek nadomestila za uporabo stavbne pravice, dolžan pa je imetniku stavbne pravice plačati nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice skladno s tretjim in četrtem odstavkom 11. člena te pogodbe.



### **13. člen**

V primeru prenehanja stavbne pravice oziroma prenehanja te pogodbe je imetnik stavbne pravice dolžan predmet stavbne pravice po tej pogodbi, prostega oseb in stvari, izročiti v posest lastniku nepremičnine v roku 15 dni od prenehanja ter mu v istem roku izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice.

Če imetnik stavbne pravice zamudi z izročitvijo stavbe in zemljiškoknjižnega dovolila je dolžan za vsak dan zamude plačati lastniku nepremičnine pogodbeno kazen v višini 0,5% (pol odstotka) višine nadomestila za stavbno pravico, določenega s to pogodbo. Imetnik stavbne pravice se lahko razbremeni odgovornosti skladno z veljavnimi določili obligacijskega zakonika.

### **14. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je imetnik stavbne pravice pogodbene kazni po tej pogodbi dolžan plačati lastniku nepremičnine v roku 15 dni od prejema pisnega zahtevka, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

Če bi lastniku nepremičnine zaradi kršitev imetnika stavbne pravice v primerih, za katere je s to pogodbo predvidena pogodbena kazen, nastala dejanska škoda, ki je večja od dogovorjene pogodbene kazni, je lastnik nepremičnine upravičen zahtevati razliko do popolne odškodnine v skladu s splošnimi pravili odškodninske odgovornosti.

### **Skrbniki pogodbe in obveščanje**

### **15. člen**

Odgovorna oseba s strani lastnika nepremičnine je \_\_\_\_\_, skrbnik pogodbe s strani lastnika nepremičnine je \_\_\_\_\_.

Odgovorna oseba s strani imetnika stavbne pravice je \_\_\_\_\_, skrbnik pogodbe s strani imetnika stavbne pravice je \_\_\_\_\_.

Stranki si bosta medsebojna pisanja vročali na njune naslove, kot izhajajo iz uradnih evidenc.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da pri vročanju pisanj v zvezi s to pogodbo po priporočeni pošti v primeru, da nasprotna pogodbena stranka kot naslovnik pošiljke ne prevzame, velja domneva, da nasprotna pogodbena stranka pisanje prejme po poteku 15 dni od dne, ko je priporočena pošiljka s povratnico oddana na pošti.

## **Končne določbe**

### **16. člen**

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se lahko dogovorijo le v obliki pisnega aneksa, razen pri morebitni spremembi skrbnikov pogodbe, kjer zadošča pisno obvestilo drugi stranki.

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Novi Gorici, ob uporabi slovenskega prava.

### **17. člen**

V primeru, da je za sklenitev te pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal 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 javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku ali organizaciji iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku,
- je ta pogodba nična.

Če bi bila ali postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbeni določila. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližje namenu in cilju te pogodbe.

### **18. člen**

Pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme lastnik nepremičnine dva (2) izvoda, imetnik stavbne pravice enega (1), en (1) izvod pa je namenjen za potrebe izvedbe pogodbe.

Številka:

Datum:

Datum:

Lastnik nepremičnin:

OBČINA VIPAVA

Mag. Anton Lavrenčič, župan

Imetnik stavbne pravice: