

OBČINA MORAVČE, Vegova ulica 9, 1251 Moravče, matična št.: 5880505000, ID za DDV: SI41432851, ki jo zastopa župan Dr. Milan Balažic

(v nadaljevanju: Občina)

in

COMETT DOMOVI d.o.o. družba za upravljanje in gradnjo domov, Tbilisijska 57b, 1000 Ljubljana, matična št.: 1824759000, ID za DDV: SI83737766, ki ga zastopa direktor Matjaž Čampa

(v nadaljevanju: koncesionar)

skleneta naslednjo

POGODBO O IZGRADNJI DOMA STAREJŠIH OBČANOV MORAVČE Z LEKARNO IN NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki sklepata to pogodbo, s katero urejata medsebojna obligacijska razmerja zaradi izvajanja socialnovarstvene dejavnosti, socialne oskrbe in zdravstvenega varstva za starejše osebe v Moravčah.

2. člen

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata:

- da je koncesionar po Pogodbi o koncesiji št. 45 303-55/2007 z dne 14.10.2008 in Sklepa o podaljšanju začetka opravljanja dejavnosti št. 45303-55/2007/28 z dne 26.2.2018 pridobil koncesijo za opravljanje osnovne oskrbe, socialne oskrbe in zdravstvenega varstva za starejše osebe v Domu starejših občanov Moravče;
- da je Občina Moravče pridobila pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-462/2018/33 (25240) z dne 15.11.2018 za izgradnjo Doma starejših občanov Moravče z lekarno;
- da je Občina lastnica parcel št. 99/62, 99/63, 99/64, 99/74, 99/76 in 99/78, vse k.o. 1955 Moravče, v skupni izmeri 5342 m², ki so po Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Moravče št. 013-0008/2015-8 z dne 26.11.2015 predvidene za pozidavo in je na teh parcelah dovoljeno izgraditi dom starejših občanov po pravnomočnem gradbenem dovoljenju iz predhodne alineje;
- da znaša vrednost zemljišč, ki jih Občina oddaja v najem po cenitvi zapriseženega sodnega cenilca Franceta Goršeta z dne 8.5.2019 268.942,83 EUR;

- da je Občina Moravče do podpisa pogodbe v izgradnjo doma starejših občanov Moravče vložila skupaj 1.040.097,09 EUR, kar je razvidno iz preglednice vlaganj občine v projekt izgradnje Doma starejših občanov Moravče, ki se kot priloga št. 1 šteje za del te pogodbe;
- da bo koncesionar prevzel vlogo investitorja po gradbenem dovoljenju in da občina za to pogodbo prenaša vse pravice in obveznosti glede izgradnje Doma starejših občanov Moravče z lekarno iz gradbenega dovoljenja na koncesionarja, ki s to pogodbo prevzema položaj investitorja;
- da Občina s to pogodbo omogoča koncesionarju izvedbo gradnje zaradi česar mu za čas veljavnosti koncesije oddaja v najem zemljišča potrebna za izgradnjo Doma starejših občanov Moravče z lekarno.

3. člen

Občina na podlagi 3. odstavka 66. člena Gradbenega zakona prenese vse pravice in obveznosti investitorja na koncesionarja, koncesionar pa se obvezuje dosledno in v celoti izvesti gradnjo Doma starejših občanov Moravče z lekarno po gradbenem dovoljenju št. 351-462/2018/33 (25240) z dne 15.11.2018, ki se kot priloga št. 2 šteje za del te pogodbe.

Občina se obvezuje v roku 15 dni po podpisu te pogodbe obvestiti Upravno enoto Domžale o spremembi investitorstva po tej pogodbi.

4. člen

Občina Moravče s to pogodbo oddaja v najem zemljišča parc. št. 99/62, 99/63, 99/64, 99/74, 99/76 in 99/78, vse k.o. 1955 Moravče za čas izvajanja gradbenih del od podpisa te pogodbe dalje do konca veljavnosti koncesije, ki jo ima koncesionar.

Občina in koncesionar izvedeta predajo parcel v najem z prevzemom, ki ga obe stranki opredelita z zapisnikom o prevzemu najetih zemljišč v posest, v roku 15 dni po podpisu pogodbe.

5. člen

Koncesionar se obveže Občini povrniti njena dosedanja vlaganja v projekt izgradnje doma starejših občanov Moravče v višini 1.040.097,09 EUR v roku(predlagamo, da dogovorimo razumen rok plačila, možnost tudi v več obrokih skozi daljše časovno obdobje).

6. člen

Koncesionar se obveže od prevzema najetih zemljišč v posest plačevati mesečno najemnino v višini 2,5 % vrednosti najetih stavbnih zemljišč v višini 8.068,28 EUR na mesec z upoštevanim DDV.

Koncesionar se obvezuje plačati najemnino vsak mesec do 15. v mesecu za pretekli mesec.

Najemnina iz prvega odstavka tega člena se vsake tri leta prilagodi spremembi vrednosti oddanih zemljišč, ki se sporazumno določi na podlagi cenitve nepristranskega sodno zapriseženega cenilca, ki ga stranki sporazumno določita.

7. člen

Koncesionar se obvezuje najprej uporabiti najete nepremičnine za izgradnjo Doma starejših občanov Moravče z lekarno, nato pa za izvajanje socialno varstvenih storitev v skladu s pridobljeno koncesijo.

Koncesionar se obvezuje pričeti z gradnjo Doma starejših občanov Moravče z lekarno takoj po podpisu pogodbe, tako da bo najkasneje do 1. septembra 2019 uvedel gradbene izvajalce v izvajanje del.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je po koncesijski pogodbi predvideno, da bo koncesionar pričel z izvajanjem socialno varstvenih storitev 1.1.2020 in soglašata, da se rok za pričetek izvajanja socialno varstvenih storitev po koncesijski pogodbi v odvisnosti od zaključka gradnje lahko podaljša, vendar ne več kot do 1.1.2021.

Koncesionar se obvezuje vsa dela in opremo doma izvesti kvalitetno v skladu z veljavnimi gradbenimi standardi in v skladu z PGD projekti, ki so bili podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

8. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da ima Občina kot zastopnik javnega interesa občanov občine Moravče pravico tekoče spremljati izvajanje gradbenih del pri gradnji Doma starejših občanov Moravče z lekarno, opozarjati koncesionarja na morebitna odstopanja od projektne dokumentacije in predlagati morebitne spremembe potrebne za izboljšavo izvedenih del.

Pogodbeni stranki se obvezujeta vsa vprašanja kvalitete gradnje in spremembe projektov dogovarjati sporazumno in v skupnem interesu tako zagotoviti ustrezno kvaliteto izvedenih del.

9. člen

Glede na lokacijo najetih parcel se koncesionar obvezuje okolico doma starejših občanov hortikulturno urediti tako, da bodo najete parcele s svojo ureditvijo prispevale k urejenosti Moravč.

10. člen

Koncesionar se obvezuje pri izvajanju socialno varstvene dejavnosti v Moravčah po enakih pogojih glede sprejema varovancev v dom priznati občanom občine Moravče prednostno pravico pri sprejemanju in nastanitvi v Domu starejših občanov Moravče.

Prednostna pravica po tej pogodbi pomeni, da imajo občani Moravč pravico do sprejema pred ostalimi interesi, če je v domu na razpolago prosto mesto za nastanitev.

11. člen

Koncesionar se obvezuje najeta zemljišča uporabljati in vzdrževati kot dober gospodar in s svojo uporabo zemljišč ne bo motil uporabe sosednjih zemljišč in nepremičnin ter bo spoštoval zakonske predpise o prepovedanih emisijah.

Koncesionar prevzema materialno odškodninsko odgovornost za kakršnokoli nezakonito uporabo najetih zemljišč ali za kakršnokoli škodo, ki bi jo uveljavljali lastniki sosednjih zemljišč, če bi do škode prišlo in če bi bila izkazana odškodninska odgovornost koncesionarja v skladu z določbami Obligacijskega zakonika.

12. člen

Pred podpisom pogodbe sta si pogodbeni stranki skupaj natančno ogledali zemljišča in stanje zemljišč opisali v primopredajnem zapisniku po tej pogodbi.

Lastnik dovoljuje koncesionarju izvajati gradnjo doma starejših občanov in izvedbo vseh potrebnih posegov za komunalno opremo doma starejših občanov vse v skladu z gradbenimi predpisi in gradbenim dovoljenjem ter PGD projekti.

Občina dovoljuje koncesionarju izboljšave na najetih zemljiščih kakor tudi morebitne naknadne širitve, predelave in adaptacije doma starejših občanov, za katere se bosta stranki predhodno pisno dogovorili z aneksom k tej pogodbi.

13. člen

V primeru, da koncesionar izgubi pridobljeno koncesijo zaradi razveze koncesijske pogodbe iz kateregakoli razloga, se koncesionar obvezuje prepustiti lastnino nad zgrajenim Domom starejših občanov v Moravčah z vso opremo Občini, pri čemer je Občina za prevzem doma starejših občanov v last dolžna povrniti koncesionarju njegova vlaganja zmanjšana za amortizirano vrednost vlaganj.

Vrednost doma starejših občanov na določen datum ob upoštevanju amortizacije se določi z cenitvijo sodno zapriseženega cenilca, ki ga stranki sporazumno dogovorita.

Koncesionar mora v primeru izgube koncesije prevzem doma starejših občanov ponuditi občini v roku 15 dni po izgubi koncesije, Občina pa ima pravico pisno izjaviti, da uveljavlja prevzem doma starejših občanov v roku 6 mesecev po tem ko bo določena prevzemna vrednost. Če se Občina pravici do prevzema doma odpove ali je ne uveljavi v 6 mesecih od ugotovitve prevzemne vrednosti, sme koncesionar dom prodati tretjim osebam, vendar se namembnost doma ne sme spremeniti, Občina pa se obvezuje pridobitelju oddati v najem zemljišča iz te pogodbe po enakih pogojih, kot so dogovorjeni v tej pogodbi.

14. člen

Če se koncesionar odloči pridobljeno koncesijo prenesti na tretjega izvajalca socialno varstvenih storitev se Občina obvezuje prevzemniku koncesije podeliti najemno pravico po enakih pogojih, kot so določeni v tej pogodbi, razen če se Občina ne odloči da sama pridobi prevzemnika koncesije. V tem primeru ima koncesionar prevzemnik, ki ga določi Občina, pravico prevzeti koncesijo in je dolžan koncesionarju povrniti njegova neamortizirana vlaganja v izgradnjo doma starejših občanov. V primeru, da pride do prevzema koncesije s strani novega koncesionarja, ki ga določi Občina, se prevzemna vrednost doma določi s cenitvijo sodno zapriseženega cenilca, ki ga dogovorita pogodbeni stranki sporazumno.

Prevzem koncesije po tem členu pomeni, da je koncesionar dolžan o nameri koncesijo prenesti na tretjega obvestiti Občino, ki se ima pravico v roku 6 mesecev po prejemu pisnega obvestila o nameri prenosa koncesije pravico uveljaviti pravice po tem členu.

15. člen

V primeru, da koncesionar zaide v insolvenčni postopek, stečaj ali likvidacijo ima Občina pravico iz stečajnega postopka kot lastnik najetih zemljišč izločiti najeta zemljišča iz stečaja, ter se v skladu s koncesijsko pogodbo obvezuje oddati zemljišča v najem koncesionarju, ki ga določi koencedent, če se bo z koncesionarjem, ki ga določi koencedent strinjala.

16. člen

Občina je seznanjena s določbami pogodbe o koncesiji ter se s to pogodbo zavezuje ravnati v skladu s predpisi ki urejajo socialno varstveno oskrbo in spoštovati določbe koncesijske pogodbe ter s koencedentom pri urejanju vseh razmerij v zvezi s socialno varstveno oskrbo starejših občanov v Moravčah dobronamerno sodelovati.

17. člen

Po izteku koncesijske pogodbe se Občina obvezuje podaljšati veljavnost najemne pogodbe, če bo koncesionar uspel koncesijo podaljšati za naslednje obdobje.

Če se koncesija po izteku obdobja ne podaljša ima Občina pravico prevzeti lastništvo doma starejših občanov Moravče na najetih zemljiščih po neamortizirani vrednosti vlaganj koncesionarja. Če se Občina ne odloči prevzeti po izteku koncesije doma starejših občanov Moravče, sme koncesionar smiselno po pravilih določenih v 14. členu te pogodbe prodati dom tretjemu prevzemniku koncesije, Občina pa se obvezuje enako kot po pravilih iz 14. člena te pogodbe novemu prevzemniku oddati zemljišča v najem.

18. člen

Občina ima pravico odstopiti od te pogodbe, če koncesionar ne poravna mesečne najemnine in zaide v zamudo s plačilom, ki je daljša od 60 dni. V primeru zamude plačila najemnine mora Občina koncesionarja na zamudo opozoriti in pozvati k plačilu, 60 dnevni rok za odstop od pogodbe pa prične teči z dnem vročitve poziva in opozorila iz tega člena.

V primeru, da koncesionar najetih zemljišč ne bo uporabljal v skladu s pridobljeno koncesijo ali ne bo s skrbnostjo dobrega gospodarja urejal in skrbel za videz in stanje najetih zemljišč ima Občina pravico odstopiti od pogodbe v roku 60 dni po tem, ko koncesionarja pisno opozori na njegove kršitve pogodbenih obveznosti, če koncesionar znotraj 60 dnevnega roka ne preneha s kršitvami ali ne poskrbi za odpravo kršitev pogodbe.

Če Občina odstopi od pogodbe iz upravičenih razlogov po tem členu ima pravico zahtevati, da ji koncesionar povrne vso škodo, ki jo Občina utрпи zaradi razveze pogodbe. Če Občina odstopi od pogodbe se šteje, da je koncesionar prenehal izpolnjevati pogoje za izvajanje koncesije po

koncesijski pogodbi, v posledici česar se šteje da so izpolnjeni pogoji za ureditev vseh razmerij po tej pogodbi v skladu z določbami 13. člena te pogodbe.

19. člen

Ta pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in stopi v veljavo pod pogojem, da jo naknadno potrdi s svojim soglasjem Občinski svet Občine Moravče. Šteje se, da je občinski svet izdal soglasje k tej pogodbi, če mine od podpisa pogodbe več kot 60 dni in v tem času občinski svet ne odkloni soglasja k tej pogodbi.

Župan Občine Moravče se obveže občinski svet z vsebino te pogodbe seznaniti in obravnavo pogodbe uvrstiti na dnevni red seje občinskega sveta v roku 15 dni po podpisu te pogodbe.

20. člen

Ta pogodba se lahko dopolnjuje in spreminja le s pisno sklenjenimi aneksi k pogodbi, ki jih obe stranki sprejmeta sporazumno.

21. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da se šteje, da je pogodba sporazumno razvezana, če koncesionar ne bo začel graditi doma starejših občanov najkasneje 1.9.2019. Kot datum začetka gradnje pogodbeni stranki razumeta datum podpisa pogodbe, s katero bo koncesionar oddal gradnjo gradbenim izvajalcem.

22. člen

Občina se obvezuje, če bo zaradi pridobivanja kreditnih virov na strani koncesionarja za financiranje izgradnje doma starejših občanov Moravče potrebno podeliti stavbno pravico koncesionarju in na podlagi te pogodbe izdati ustrezno notarsko listino, ki bo omogočila vknjižbo stavbne pravice v korist koncesionarja za čas gradnje in izvajanja koncesije. V primeru, da bo podeljena stavbna pravica se šteje, da je stavbna pravica podeljena odplačno in da je pravica plačana s plačili najemnin po tej pogodbi.

23. člen

Ta pogodba je sestavljena v šestih (6) originalih, od katerih prejme dva (2) izvoda Občina, štiri (4) izvode pa koncesionar.

V Moravčah, dne _____

Občina Moravče

Dr. Milan Balažic, župan

V Ljubljani, dne _____

Comett domovi d.o.o.

Matjaž Čampa, direktor