

P O G O D B A

e oddaji mestnega zemljišča v uporabo za zgraditev  
stanovanjskih in poslovnih objektov v soseski 8-6  
št. 5028/65-ŠK z dne 10.11.1965.

## P O G O D B A

o oddaji mestnega zemljišča v uporabo za zgraditev stanovanjskih in poslovnih objektov v soseski 8-6.

Pogodbeni stranki:

1. Sklad za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana-Šiška, Ljubljana, Celovška 87, v imenu občine Ljubljana-Šiška, ki ga zastopa direktor Miroslav Pleša kot izročitelj /v nadaljnjem besedilu : sklad / in

2. Poslovno združenje GIPOSS Ljubljana, v imenu svojih članov:  
GP OBRNOVA Ljubljana, Vilharjeva 33  
ZGP PIONIR Novo mesto, Kettejev drevored 37  
GIP INGRAD Celje, Ljubljanska 16  
GIP MEGRAD Ljubljana, Celovška 134

ki ga zastopa direktor Sergej Bubnov dipl.ing.gr.kot prevzemnik /v nadaljnjem besedilu: prevzemnik/, sta danes dne 10.11.1965. sklenili sledečo

## p o g o d b o

1.

Pogodbenika ugotovljata, da je Sklad na podlagi sprejete ponudbe števil. 46/65 z dne 24.9.1965. sprejel z odločbo števil.4633/65 z dne 13.10.1965., izdana v smislu člena 17 Odloka občine Ljubljana-Šiška o urejanju in oddajanju mestnega zemljišča v občini Ljubljana-Šiška /Glasnik števil.34/64/, prevzemnika kot najugodnejšega ponudnika in v smislu te odločbe pod II. izreka potom javnega natečaja z te pogodbe oddaja v uporabo mestno zemljišče obsegajoče naslednje parcele:

v k.o. Zg.Šiška: 329, 330, 331, 254, 253/2, 257, 248, 323, 309/2,  
287, 322, 284, 246/1, 305, 309/1, 319, 313, ~~287~~  
333, 334, 335, 327, 328, 332, 261, 263/1, 263/2,  
274, 273, 310, 311, 337, 286, 312, 263/2, 266,  
262, 321, 252, 253/1, 251/2, 251/1, 282, 317,  
306, 324, 325, 326, 285, 278, 265, 291, 288,  
279, 275, 314, 244, 267, 315, 289, 307, 308.

293, 298, 283, 290, 292, 308, 316, 336, 341,  
318, 320, 260, del, 230/4, 508, 230/2, del, 229/3,  
233 del, 235/del, 277 del, 280 del, 281 del,  
240 del, 255/2, 241 del, 242 del, 245/1, del,  
245/2 del, 247/1 del, 255/2, 256/2, 338, 304,  
303, 301, 298, 299, 300, 294, 295, 296, in 297.

v k.o. Dravljje: 851/4, 820, 849, 851/2, 861/1, 860, 861/2, 854,  
855, 856/1, 833/1, 850/1, 857, 858, 869, 878,  
879, 868, 865, 876, 880, 866, 837, 851/5, 809,  
810, 821, 836/4, 881/1, 881/2, 882, 887/1, 851/3,  
808, 842/1, 856/3, 856/2, 835, 851/1, 859, 851/6,  
870, 839, 841, 844/1, 846, 847, 845/1, 807, 836,  
887/2, 877, 851/7, 845/8, 833/2, 833/3, 833/4,  
833/5, 833/6, 834, 838/4, 838/5, 838/3, 838/2,  
838/1, 848, 840, 819, 810, 817, 823, 824/1, 822,  
824/2, 816, 815, 825, 825del, 851/11 del in  
851/12 del,

da bo na tem zemljišču zgradil stanovanjska in  
in druge zgradbe, ki so po urbanističnem na-  
črtu predvidene v soseški S-6 v Šiški.

Kompleks meri cca 56 ha, točnejša površina  
kompleksa bo ugotovljena na podlagi katastr.  
podatkov za cele parcele, oz. delalnih načrtov  
za deljene parcele.

2.

Preveznik je v svoji ponudbi št. 45/65 z dne 25.9.1965. podal  
izjavo, da se v popolnosti strinja s splošnimi pogoji natečaja,  
ki so sestavni del te pogodbe. S tem prevzema sledeče obveznosti:

- a. da bo brezpogojno upošteval potrjene urbanistično dokumen-  
tacije in prevzemal zakoličbene elemente za posamezne ob-  
jakte visokih in nizkih gradenj izključno od geodetskega  
strokovnjaka biroja. Preveznik odgovarja zato, da se ge-  
odetske stalne točke ne poškodujejo, odstranijo ali zas-  
ujejo.
- b. da bo svoje shemo ureditev gradbišča tačno prilagodil iz-  
virnemu načrtu komunalnih naprav in cestnega omrežja, ki ga  
je prejel s splošnimi pogoji. Pri tem mora zgraditi na račun

pripravljalnih del za potrebe svoje tehnične baze dva objekta do IV. faze po načrtih Sklada in to na mestih, ki so predvidena za vegejno varstvene ustanove. Oba objekta sgrajena do IV. faze, t.j. s zgrajenimi predelnimi kidoi in nalepeljenimi instalacijami za vodo, plin, elektriko in toplo vodo, toda brez notranjih in zunanjih omatov, brez sanitarnih naprav, opleskov in sikanja, preideta po dokončni izgradnji soseske S-6 v last Sklada brez kakršnega koli nadomestila, kar je njuna cena že zajeta v stroških za pripravljajna dela.

Dela izvršena sporazumno s naročnikom v V. fazi izgradnje teh objektov bodo posebej obračunana.

- c. da bo gradil vse s zaključnim načrtom predvidene stanovanjske objekte po projektu, ki ga je za te namene pribavil Stanovanjski sklad občine Ljubljana-Šiška. Prevzemnik je dolžan graditi po odobreni investicijske tehnični dokumentaciji, ki jo je izdelal projektivni biro OBNOVE po naročilu stanovanjskega sklada in se mora držati tega, da je princip konstrukcij v prečnih nosilcih armirano betonskih stenah v razmahu 6 m s vzdolžnimi ojačevalnimi stenami v gredi in na obodu stavbe.

Prevzemnik lahko sporazumno s Občinsko skupščino Ljubljana Šiška izvede racionalnejše konstruktivne rešitve, v kolikor se pokane, da so te rešitve bolj ekonomične ob enaki kvaliteti stanovanj. Tehnično dokumentacijo za objekte P + 8, P + 10 prevzame prevzemnik komisijsko pri Skladu istočasno s podpisom te pogodbe. Istočasno se zavezuje, da bo vnil Stanovanjskemu skladu stvarne stroške za pribavo te dokumentacije v znesku din 54.124.765.- in prevzel obveznosti iz Projektivnega biroja OBNOVA po pogodbi št. 4009/64 z dne 4.11.1964. Obojestranske obveznosti po tej pogodbi bodo ugotovljene na podlagi posebnega komisijskega zapisnika o dejanskem stanju teh obveznosti. Ta znesek bo plačal do 15. decembra 1965. v korist računa Sklada za sidanje stanovanjskih hiš občine Ljubljana Šiška št. 5041-647-2-85300-58-15.

- d. da bo zagotovil sredstva za stroške tehničnega nadzorstva nad gradnjo, ki ga bo izvajal Biro za stanovanjsko, poslovno in komunalno graditev. Stroški nadzorstva znašajo 1,2 % od

vrednosti gradbenih, obrtniških, instalacijskih del in dvigal, zgrajenih objektov, ki so predmet nadzorstva, ter se plačujejo na tek. račun Biroja št. 5041-602-30.

3.

Preveznik se obveže plačati izročitelju kot prispevek k stroškom za ureditev mestnega zemljišča v soseski B-6 znesek din 950.000.000.-. Ta znesek se uporabi za plačilo odškodnine za zemljišče Občine Ljubljana Šiška po din 200 za m<sup>2</sup> ter sledeče stroške:

- sanacijska dela, odstranitev obstoječih objektov in naprav, odškodnine za poškodovane objekte in nasade na zemljišču, nakup nadomestnih stovanj za stanovalce in poškodovanih stavb, stroške za izdelavo urbanistične dokumentacije, relikvijske stroške v zvezi s pripravo, ureditvijo in opremo zemljiščak.

Odškodnino za zemljišče in pripravo zemljišča bo prevzemnik plačal takole:

- a. znesek din 190.000.000.- do 20.11.1965.
- b. znesek din 190.000.000.- do 31. 3.1966.
- c. znesek din 190.000.000.- do 31. 3.1967.
- d. znesek din 190.000.000.- do 31. 3.1968.
- e. znesek din 190.000.000.- do 31. 3. 1969.

Odškodnina se plača na račun št. 5041-681-2 nosilec: Sklad za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana Šiška.

Pri plačilu je navesti namen nakazila.

Pogodbeni stranki lahko sporazumno določita tudi drugačen način plačevanja odškodnine za zemljišče.

Prevezniku, ki je s plačili v zamudi se obračunajo 8 % zamudne obresti.

4.

Preveznik se obvezuje plačati izročitelju kot prispevek k stroškom za komunalno ureditev zemljišča v soseski B-6 14 % os skupne vrednosti gradbenih, obrtniških, instalacijskih del in dvigal, zgrajenih stan. in drugih objektov.

Ta prispevek bo prevzemnik plačeval v letnih tranšah do konca meseca decembra za prihodnje leto. Osnova za izračunavanje tranše bo vrednost gradbenih, obrtniških, instalacijskih del in dvigal po tezninskem planu za prihodnje leto. Eventuelna

razlika med vrednostjo dejansko izvršenih del in vrednostjo d  
po terminskem planu se obračuna na podlagi začasnih situacij  
in upošteva pri določitvi naslednje tranše.

Prva tranša dospe v plačilo 21.11.1965. Višina teh tranše  
odgovarja vrednosti gradbenih del po terminskem planu za leto  
1965/1966.

Pogodbeni stranki lahko sporazumno določita tudi drugačen nač  
plačevanja prispevka k stroškom za komunalno ureditev zemljišč

Z na ta način pridobljenimi sredstvi bo Sklad opremil zemlji  
s naslednjimi komunalnimi napravami:

- stanovanjskimi cestami, pešpotmi, parkirnimi prostori
- sekundarnim kanalizacijskim ureditvam
- javnimi zelenicami, parki in drevoredi
- otroškimi igrišči
- javno razsvetljavo stanovanjskih cest, parkirnih prostorov,  
zelenic in otroških igrišč.

Skład bo te naprave gradil sorazmerno s vplačili prispevka in  
v takšnem vrtnem redu, da bo mogoče objekte, ki so zgrajeni  
usposobiti za vselitev. Vse ostale komunalne naprave, kakor  
graditev in rekonstrukcija primarnega in sekundarnega ureditva  
vodovoda, PTT ureditva, ureditva za preskrbo naselja z električno  
energijo in plinom se po veljavnih predpisih financirajo iz  
drugih virov.

Za pravočasno graditev in koordinacijo podjetij, ki so dolžna  
financirati navedene komunalne naprave, skrbi Skład.

Skład za <sup>na</sup> pravočasno pripravo zemljišča odgovarja prevzemniku  
vso nastalo škodo.

## 5.

Pogodbeni stranki se bosta pri urejanju in opremljanju zemlji  
ter graditvi objektov držali tega-le vrtnega reda:

Objekti: a, C, D, E, B, F, H, G, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S,  
Gl, El, Bl, Dl, Gl, Ž, Al, Z, U, T, Šl, Š

pri čemer velja nomenklatura, s katero je opremljen zazidaln  
črt in načrt podzemnih komunalnih naprav.

Objekt A pričme prevzemnik graditi takoj, oziroma v enem mesec  
od podpisa pogodbe.

Vaporedno z zgoraj navedenim redosledom graditve se Sklad obve-  
suje, da bo komunalne naprave zgradil pravočasno in s tem omo-  
gočil priključiti določene objekte na javno komunalno omrežje.  
Glavne dovodne ceste, ki bodo prevzemniku služile za notranji  
transport na gradbišču, morajo biti zgrajene na predvidenih tera-  
sah dokončnega ureditvenega načrta. Zakoličbo cestnih osi ter  
višinskih podatkov izvrši Sklad. Sklad bo izvršil tudi odkrivanje  
mazusa, prevzemnik pa bo na podlagi projektov za zgraditev  
cest uredil spodnji ustroj cestišča s tem, da z izkopanim ma-  
terialom iz gradbenih in stanovanjskih in drugih objektov  
nasuje v spodnji ustroj cestišča in ga uvalja. Ta dela bodo  
posebej obračunana, brez stroškov na gradbišču pridobljenega  
gromača in transportov.

Ob pogojih konkurenčnosti ima prevzemnik prednost pri prevzemu  
in gradnji vseh komunalnih naprav v soseski 8-6.

Vse priključke na komunalnih vodih, ki služijo za potrebe grad-  
bišč, je prevzemnik dolžan izvesti na mestih v takih dimenzijah  
kot so predpisani za najbližje stoječi stanovanjski objekt.

Če sklad z nepravčasno pripravo zemljišča povzroči, da pre-  
vzemnik ne more zgraditi objekta v okviru terminskega plana,  
odgovarja prevzemniku za nastalo škodo.

Zaradi savarovanja potrebne koordinacije med deli, ki jih mora  
izvršiti Sklad in deli, ki jih mora izvršiti prevzemnik, bo  
prevzemnik priložil skladu v roke biroja v 14 dneh po podpisu  
te pogodbe skrbno izdelan operativni plan in finančni plan  
dograditve stanovanjske soseske 8-6 v Šiški za vse planske  
obdobje sedmih let.

#### 6.

Prodajna cena po ponudbi št.46/65 z dne 25.9.1965 za 1 m<sup>2</sup>  
zgrajene neto stanovanjske površine je 104.000 din. Stroški za  
slabše prostore so zajeti v ceni neto stanovanjske površine.

V tej ceni so zajeta:

- a. gradbena dela
- b. obrtniška dela
- c. instalacije:

- električna moč in razsvetljava
- šibki tok - telefon in RTV instalacija
- strelovod
- vodovodne instalacije
- centralna kurjava
- plin

d. dvigala

Prodajna cena za 1 m<sup>2</sup> stanovanjske površine je rezultat enosni cen ponudbenega predračuna ob upoštevanju 5,85 % popusta na eno cene.

Za enoto stanovanjske površine se šteje:

dnevna soba, jedilni kot, kuhinja, spalnica, kabineta, predsoba kopalnica, + WC, loggia 75 %, balkoni 50 %.

Za to ceno bo prevzemnik gradil vsa stanovanja v soseski B-6, tem ko je skrbno pregledal vse investicijske tehnične dokumentacije, ki jo je prejel od Sklada. Pomladnik zaradi več del in do datnih del ne bo zvišal ponudbene cene kakor se je zavezoval št. tudi v svoji ponudbi.

Povišanje s to pogodbo določene cene za 1 m<sup>2</sup> neto stanovanjske površine je mogoče zahtevati samo zaradi zakonit in drugih obveznih predpisov povečanih obveznosti prevzemnika, zaradi povečanja cen materialov ali zaradi povečanja prevoznih tarif določenih s zveznimi ali republiškinimi predpisi.

Zahteve za povečanje cene je treba utemeljiti s analizami, iz katerih jasno izhaja, da je zahteva po povečanju cene po temal in po višini posledica povečanja cen, povečanja obveznosti po zemnika, oz. prevoznih tarif iz prejšnjega odstavka. Zahteva za zvišanje cen je treba dati v pisni obliki. Vlogi morajo biti priložena potrebne analize po prejšnjem odstavku ter vse priloge /računi itd./.

Višja cena velja, ko jo potrdi pristojni organ na predlog Bira za stanovanjsko, poslovno in komunalno graditev v občini Lj. B.

Kot priloge k zahtevku za povečanje cene mora prevzemnik priložiti vse v Splošnih pogojih navedene analize /čl. 5 Sp./.

Določena cena 104.000 din za 1 m<sup>2</sup> neto stanovanjske površine se lahko zviša še za naslednje stroške, ki se k navedenemu znesku približajo in tvorijo končno prodajno ceno za 1 m<sup>2</sup> neto stanovanjske površine.



- za plačani prispevek k stroškom za pripravo zemljišča
- za plačani prispevek k stroškom za komunalno ureditev in opremo zemljišča
- za stroške izdelave invest. tehnične dokumentacije stanovanjskih objektov
- za stroške hišnih priključkov za normalno funkcioniranje vseh instalacijskih naprav v objektih
- za stroške prispevka graditve skupnih toplovodnih virov /toplarna in magistralni vod/,
- za stroške tehničnega nadzorstva.

Vse navedene stroške mora prevzemnik dokumentirati s posebej sklenjenimi pogodbami, oz. drugimi dokazili o plačilu teh stroškov.

Pri formiranju cen za ostale /nestanovanjske objekte/ ne mora prevzemnik držati istih kalkulacijskih osnov, na podlagi katerih je izračunal ceno za 1 m<sup>2</sup> neto stanovanjske površine.

7.

Prevzemnik je ob vložitvi svoje ponudbe z dne 25.9.1965 položil kavcijo v znesku din 50.000.000,-, ki se ne obrestuje. Ta kavcija služi kot garancija, da bo prevzemnik vestno izpolnil vse prevzete obveznosti.

Kavcija zapade v sledečih primerih:

- a. če prevzemnik ne prične s pripravljalnimi deli za organizacijo gradbišča v enem mesecu po podpisu pogodbe.
- b. če prevzemnik ne prične z gradnjo po predvidenem terainskem planu graditve stanovanjskih objektov
- c. če prevzemnik znatno prekoračuje s pogodbo določen terminski plan graditev stan. objektov v 6-6 tako, da s tem ovira redno delo Sklada in ogroža izpolnjevanje njegovih planskih nalog,
- d. če samostojno in bistvenije odstopa od potrjene investicijske tehnične dokumentacije,
- e. če prevzemnik ne izpolnjuje s pogodbo prevzetih finančnih obveznosti do Sklada.

Zapadlost kavcije izreče upravni odbor Sklada potem, ko ugotovi dejanske okoliščine, ki imajo za posledico zapadlost kavcije. Če kavcija iz razlogov 8. člena zapade, ima Sklad pravico zahtevati od prevzemnika položitev nove kavcije in izpolnitev zaujzenih obveznosti.

Če prevzemnik ni pripravljen obnoviti kavcije in nadoknaditi zamudo, lahko Sklad odda celotni kompleks S-6 v uporabo drugemu izvajalcu, ki izpolnjuje pogoje tega natečaja.

Prenos se izvrši s neposredno pogodbo med skladom in novim prevzemnikom pod istimi pogoji kot jih je imel zamudni prevzemnik.

S podpisom pogodbe med skladom in novim prevzemnikom zamudni preidejo na novega prevzemnika k čemu tudi nedograjene stavbe s tem, da mora prejšnjemu izvajalcu povrniti vloženo koristne stroške izvzema zapadlo kavcijo, koristne stroške določijo sporazumno, prejšnji izvajalec, novi prevzemnik in sklad. Če ne pride do sporazuma o višini stroškov, odloči o njih sodišče. Zamudni prevzemnik ne sme evirati novega prevzemnika zamudni pri nadaljni gradnji zaradi tega, ker pred sodiščem še ni končan morebitni spor o višini stroškov, ki jih je treba povrniti.

9.

Če se proti uporabniku mestnega zemljišča uvede postopek prisilne uprave ali prisilne likvidacije njegovega premoženja, mora Sklad pozvati prisilnega upravitelja, da v določenem roku izjavi, ali vstopi v pogodbo, kar bi sicer prišlo do uporabe 8. in 9. člena te pogodbe.

10.

Prevzemnik mora v roku 8 dni odstraniti tisti odvisni zemeljski material s svoje gradnje, ki ovira Sklad pri istočasni izvedbi sekundarnih komunalnih naprav. Zlasti morajo ostati prazne površine namenjene za stanovanjske ceste v naselju. Če izvajalec na poziv Sklada ne bo odstranil materiala v določenem roku ima Sklad pravico za stroške izvajalca izvršiti odstranitev materiala. Isto velja tudi za gradbeni material, ki bi se nahajal na zemljišču, namenjenem za gradnjo cest in ulic v naselju.

11.

Sklad je dolžan izposlovati izbris morebitnih bremen, ki so vključena na zadevnem zemljišču in obvarovati prevzemnika.

kakršnikoli premoženjskih zahtevkov iz naslova nacionalizacije in odvzema zemljišča iz posesti prejšnjih lastnikov ali njihovih pravnih naslednikov.

Ko prevzemnik zgradi objekt in ga izroči kupcu, mora obenem s prenosom pravice razpolaganja prenesti nanj tudi pravico uporabe na zemljišču in ohraniti zemljiščno knjižno vpise teh pravic. To lahko poveri tudi za to usposobljeni organizaciji ali biroju, na podlagi posebne pogodbe. Če hoče kupec sam ohraniti te vpise, mu mora prevzemnik dati v ta namen potrebno tehnično dokumentacijo in druge listine, ki jih zahteva zemljiščno knjiga.

12.

Ta pogodba stopi v veljavo, ko jo odobrijo delavski sveti gradbenih podjetij: GP OZNOVA Ljubljana, SGP PIONIR Novo mesto, GIP INGRAD Celje in GP MEHRAD Ljubljana. Omenjena podjetja zagotavljajo izpolnitev vseh obveznosti, izvirajočih iz te pogodbe z naslednjo procentno udeležbo:  
GP OZNOVA 35 %, SGP PIONIR 35 %, GIP INGRAD 10 % in GP MEHRAD 20 % skupaj 100 %.

13.

Za vse spore, ki bi nastali med strankama v zvezi s to pogodbo, se dogovori pristojnost stvarno pristojnega gospodarskega sodišča v Ljubljani.

14.

Ta pogodba je napisana v 10 enakih izvodih.

Sklenjeno in podpisano!

Datum: 10.11.1965.

Štev.: 5028/65-ŠK

Prevzemnik:

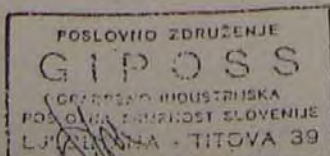
direktor:

Sergej Buhov, dipl. ing. gr.

Izročitelj:

direktor:

Miroslav Fleša



Prepis je enak originalu.