



Mestna občina Maribor, ki jo na podlagi javnega pooblastila po Odloku o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV, št. 12/2009-uradno prečiščeno besedilo) zastopa Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor

in

Zveza mariborskih športnih društev Branik (v nadaljevanju ZMŠD Branik), Mladinska ul. 29, 2000 Maribor, ki jo na podlagi pooblastila za pripravo in izvedbo javnega zbiranja ponudb zastopa Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.

**objavljata javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže in gradnjo treh med seboj povezanih objektov za šport in turizem - Ljudski vrt za obdobje 50 let**

na podlagi Stvarnopravnega zakonika (Ur. l. RS št. 87/02), Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 14/07), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 in 100/09), Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči – uradno prečiščeno besedilo (MUV, št. 12/2009), Odloka o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 23/97, 25/02, 24/04 in 20/09) ter sklepa št. 4, točka 8, 13. seje Mestnega sveta Mestne občine Maribor z dne 5.2.2004.

**1. Namen javnega zbiranja ponudb:**

Ustanovitev stavbne pravice za dobo 50 let od sklenitve pogodbe, za gradnjo podzemne garaže ter treh med seboj povezanih objektov za šport in turizem- Ljudski vrt in ponovna ureditev pomožnega igrišča za vadbo nogometa.

**2. Predmet ustanovitve stavbne pravice so naslednje nepremičnine:**

parc. št. 1362 v izmeri 17611 m<sup>2</sup>, parc. št. 1360 izmeri 145 m<sup>2</sup>, parc. št. 1361 v izmeri 63 m<sup>2</sup>, parc. št. 1363 v izmeri 226 m<sup>2</sup> vse prip. vl. št. 1896 k.o. Koroška vrata, v solastnini Mestne občine Maribor v deležu do 90/100 od celote in ZMŠD Branik v deležu 10/100 od celote in nepremičnine, parc. št. 1367 stavbišče v izmeri 585 m<sup>2</sup>, parc. št. 1364 stavbišče v izmeri 20 m<sup>2</sup>, parc. št. 1365 stavbišče v izmeri 17 m<sup>2</sup>, parc. št. 1366 stavbišče v izmeri 20 m<sup>2</sup>, vse prip. vl. št. 921 k.o. Koroška vrata, ki so v 100 % lasti ZMŠD Branik oz. fizičnih oseb in vpis v zemljiški knjigi pri Okrajnem sodišču v Mariboru ni urejen. Vsi manjši objekti stoječi na parc. št. 1362, parc. št. 1361 in parc. št. 1363 vse k.o. Koroška vrata so predvideni za rušenje in imetnik stavbne pravice zanje ni zavezan plačati odškodnine.

Nepremičnine se nahajajo v območju med Mladinsko, Strossmayerjevo in Gregorčičevo ulico, kjer je sprejet Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja – Ljudski vrt (MUV, št. 23/97, 25/02, 24/04 in 20/09). Na podlagi navedenega odloka je ob Strossmayerjevi ulici predvidena gradnja podzemne garaže v več podzemnih etažah, kapacitete cca 470 parkirnih mest na etažo, oz. minimalno 1000 parkirnih mest, v kateri se lahko umestijo tudi trgovske in poslovne dejavnosti.

**3. Ocenjena vrednost nadomestila za stavbno pravico:**

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin je ovrednotil izhodiščno vrednost nadomestila za stavbno pravico na 80 €/m<sup>2</sup> zemljišča, kar znaša skupaj za 18.687 m<sup>2</sup> zemljišča 1.494.960,00 €.

**4. Obveznosti imetnika stavbne pravice:**

Ob Strossmayerjevi ulici je predvidena gradnja podzemne garaže v več podzemnih etažah, kapacitete cca 470 parkirnih mest na etažo, oz. minimalno 1000 parkirnih mest. Na jugu, med

Gregorčičevo in Strossmayerjevo ulico je predvidena gradnja treh med seboj povezanih objektov za šport in turizem, višine K+P+1+M ali max 11,0 m. Za arhitekturno rešitev oblikovanja objektov mora imetnik stavbne pravice izvesti vabljeni arhitekturni natečaj z najmanj tremi skupinami.

Po končani gradnji podzemne garaže in treh med seboj povezanih objektov za šport in turizem, mora imetnik stavbne pravice ponovno urediti pomožno nogometno igrišče za vadbo nogometa v skladu z zahtevami ZMŠD Branik oz. pravnega naslednika in sicer odvodnjavanje, namakalni sistem in zatravitev celotnega pomožnega nogometnega igrišča, vključno s pridobitvijo vse potrebne tehnične in upravne dokumentacije ter vsemi gradbenimi deli. Okvirna orientacijska vrednost celotne ureditve pomožnega nogometnega igrišča za vadbo znaša 725.000,00 €. Po pridobitvi uporabnega dovoljenja za novo pomožno nogometno igrišče, mora imetnik stavbne pravice le tega predati brezplačno Mestni občini Maribor in ZMŠD Branik oz. upravljavcu.

Po pridobitvi uporabnega dovoljenja bo moral imetnik stavbne pravice zahtevati na svoje stroške geodetsko odmero podzemne garaže pod zemljiščem in na zemljišču, treh med seboj povezanih objektov za šport in turizem ter izvesti ustrezeni vpis etažne lastnine.

Na zemljiščih, parc. št. 1367, parc. št. 1360, parc. št. 1361, parc. št. 1364, parc. št. 1365, parc. št. 1366 vse k.o. Koroška vrata so zgrajeni objekti, ki so v skladu z ureditvenim načrtom predvideni za rušenje. Na zemljišču parc. št. 1367 k.o. Koroška vrata je zgrajen večstanovanjski objekt iz leta 1968, v katerem so 4 zasedena stanovanja fizičnih oseb. Za 4 posamezna stanovanja, mora imetnik stavbne pravice plačati kupnino za nadomestna, enakovredna stanovanja.

Okvirna orientacijska vrednost 4 stanovanj je naslednja:

1. stanovanje v 100 % lasti ZMŠD Branik v izmeri 29 m<sup>2</sup>;
2. stanovanje v 100 % lasti ZMŠD Branik v izmeri 31 m<sup>2</sup>;
3. stanovanje v 100 % lasti fizične osebe v izmeri 44 m<sup>2</sup>;
4. stanovanje v 100 % lasti fizične osebe v izmeri 47,42 m<sup>2</sup>.

Okvirna orientacijska vrednost m<sup>2</sup> stanovanja je 1000 €.

Na zemljišču parc. št. 1366, parc. št. 1365 in na parc. št. 1364 so zgrajene tri garaže za osebna vozila v lasti fizičnih oseb. Okvirna orientacijska vrednost posamezne garaže je 18.000,00 €.

Za tri posamezne garaže mora imetnik stavbne pravice plačati kupnino za nadomestne enakovredne garaže ali zagotoviti in plačati parkirno mesto v novi podzemni garaži.

#### **5. Finančne obveznosti imetnika stavbne pravice:**

- plačilo ponujenega nadomestila za stavbno pravico, ki ne sme biti nižje od izhodiščne ocenjene vrednosti nadomestila za stavbno pravico je potrebno plačati najkasneje v 30 dneh po podpisu pogodbe;
- plačilo komunalnega prispevka, imetnik stavbne pravice plača pred izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba;
- plačilo vseh obveznosti iz 2. točke javnega zbiranja ponudb, vključno z izgradnjo in ureditvijo pomožnega nogometnega igrišča;
- plačilo vseh stroškov in taks v zvezi s pridobitvijo tehnične in upravne dokumentacije, ki so vezani na podzemno garažo in tri med seboj povezane objekte za šport in turizem.

#### **6. Pisna ponudba mora vsebovati naslednje:**

- v pisni ponudbi, ki vsebuje ime in sedež ponudnika, je potrebno navesti ponujeno ceno za zemljišče – pri tem lahko ponudnik navede višjo ali enako ceno od izhodiščne, to je najmanj 80 €/m<sup>2</sup> zemljišča oz. 1.494.960,00 €

- potrdilo o vplačani 10% varščini. Ponudniki vplačajo varščino v višini 10% od izhodiščne cene, na transakcijski račun JP GSZ d.o.o. 04515-0000651184, odprt pri NKBM d.d. najkasneje do 29.6.2010;

- izjavo ponudnika, da je seznanjen z vsemi pogoji javnega zbiranja ponudb;
- izjavo ponudnika, da je seznanjen z merilom - najvišje ponujenega nadomestila za izbor najugodnejšega ponudnika;
- izjavo ponudnika, da sprejme vse pogoje ponudbe;
- posebna izjavo ponudnika, da ponudba velja do 30.9.2010;

#### **7. Kraj in čas oddaje ponudb:**

Ponudniki morajo pisne, zapečatenе ponudbe oddati najkasneje do srede, 30.6.2010 do 12:00 ure na sedež Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, Grajska ulica 7, 2000 Maribor, z vidno oznako »NE ODPIRAJ – PONUDBA» z navedbo »Stavbna pravica za gradnjo podzemne garažne in gradnjo treh med seboj povezanih objektov za šport in turizem Ljudski vrt«. Na hrbtni strani mora biti označen naslov ponudnika. Nepravočasne ponudbe komisija ne bo upoštevala. Nepravočasne ponudbe bodo zapečatenе vrnjene ponudnikom. Javno odpiranje ponudb bo 30.6.2010 ob 13.00 uri v prostorih Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o., Grajska ulica 7/III. nadstropje, soba 1.

#### **8. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika:**

Odpiranje ponudb in postopek za izbor najugodnejšega ponudnika bo opravila posebej imenovana komisija, v kateri bo en predstavnik Mestne občine Maribor, en predstavnik ZMŠD Branik in en predstavnik Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o..

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišje ponujeno nadomestilo za stavbno pravico. V primeru, da bosta dva ali več ponudnikov ponudila enako najvišjo ceno, bo komisija izvedla med temi ponudniki pogajanja.

#### **9. Omejitev v postopku oddaje stavbne pravice:**

Lastnika nepremičnin si pridržuje pravico, da ne skleneta pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice za 50 let z nobenim od ponudnikov.

#### **10. Sklenitev pogodbe:**

Uspeli ponudnik mora z JP GSZ d.o.o. skleniti pogodbo najkasneje v 15 dneh po izdanem sklepu o izbiri ponudnika. Imetnik stavbne pravice mora poravnati nadomestilo za stavbno pravico v 30 dneh po podpisu pogodbe. Plačilo nadomestila je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru da imetnik stavbne pravice ne poravna nadomestila na način in v roku, določenem v pogodbi, se šteje pogodba za nično, brez izvedbe posebnega postopka. Če uspele ponudnik po svoji krivdi ne izpolni obveznosti iz prejšnjega stavka, se šteje, da je odstopil od pogodbe. V takšnem primeru varščina zapade v korist lastnikov.

Po plačilu celotnega nadomestila in poravnavi stroškov v zvezi s postopkom, ki znašajo 5000,00 € z vključenim DDV, bo izdano zemljiško knjižno dovolilo.

#### **11. Varščina:**

Varščina bo izbranemu ponudniku vračunana v nadomestilo za stavbno zemljišče, neizbranim ponudnikom pa bo v 8 dneh po izdanem sklepu o izbiri brezobrestno vrnjena.

#### **12. Obveznosti plačil:**

Imetnik stavbne pravice se obveže plačati ponujeno nadomestilo, davek na dodano vrednost in stroške JP GSZ d.o.o. v zvezi s postopkom javnega zbiranja ponudb.

#### **13. Ustavitev postopka:**

Lastnika zemljišč in/ali JP GSZ d.o.o. lahko do sklenitve pogodbe postopek ustavijo.

#### **14. Ogled nepremičnin:**

Ogled nepremičnin je možen na kraju samem. Dodatne informacije lahko dobite na tel. št. 022201-422 ali [info@jp-gsz-mb.si](mailto:info@jp-gsz-mb.si).