

Osnutek predloga sodne poravnave v pravdi I P 1335/2013 – verzija 27.05.2021**I.**

Pravdni stranki Občina Dol pri Ljubljani (v nadaljevanju: Občina Dol) in Energoplan d.d. (v nadaljevanju: Energoplan) ter stranski intervenient SKB Banka d.d. (v nadaljevanju: SKB) uvodoma ugotavljajo, da:

- se ta pravdni postopek nanaša na spor, ki izvira iz gradnje in najema stavbe »Vrtec Dol«, ki je bila leta 2009 zgrajena na podlagi stavbne pravice, ustanovljene v korist pravnega prednika tožene stranke Energoplan, na nepremičninah v lasti Občine Dol;
- so pred naslovnim sodiščem med pravnima strankama Občino Dol in Energoplan v zvezi s poslom gradnje in najema »Vrtec Dol« poleg tega pravnega postopka v teku še naslednji pravdni postopki:
 - opr.št. VIII Pg 1545/2019 – zaradi ugotovitve ničnosti Pogodbe o stavbni pravici in Najemne pogodbe ter povezanih zahtevkov (tožeča stranka Občina Dol/tožena stranka Energoplan)
 - opr.št. I P 2207/2015 – zaradi plačila nadomestila zaradi prenehanja stavbne pravice in drugih zahtevkov (ta postopek se vodi na podlagi eventualne nasprotno tožbe Energoplana zoper Občino Dol, vložene v pravnem postopku I P 1335/2013)
 - opr.št. I Pg 913/2018 – zaradi plačila najemnin za Vrtec Dol za obdobje od februarja do maja 2015 (tožeča stranka Energoplan/tožena stranka Občina Dol)
 - opr.št. X Pg 1601/2018 – zaradi plačila najemnin za Vrtec Dol za obdobje od junija 2015 do decembra 2016 (tožeča stranka Energoplan/tožena stranka Občina Dol)
 - opr.št. III Pg 274/2020 – zaradi plačila najemnin za Vrtec Dol za obdobje od januarja do junija 2017 (tožeča stranka Energoplan/tožena stranka Občina Dol)
 - opr.št. IX Pg 1067/2020 – zaradi plačila najemnin za Vrtec Dol za obdobje od julija do decembra 2017 (tožeča stranka Energoplan/tožena stranka Občina Dol)
 - opr.št. II Pg 190/2021 – zaradi plačila najemnin za Vrtec Dol za obdobje od januarja do maja 2019 (tožeča stranka Energoplan/tožena stranka Občina Dol);
- so pred naslovnim sodiščem med Občino Dol in SKB iz istega posla odprti naslednji pravdni postopki:
 - opr. št. I P 1335/2013 in I P 2207/2015, kjer SKB nastopa kot stranski udeleženec v pravdi zaradi plačila nadomestila zaradi prenehanja stavbe pravice in drugih zahtevkov;
 - opr. št. II Pg 139/2016, X Pg 1394/2018, II Pg 1201/ 2019 in VL 20105/2021, kjer je SKB tožeča stranka oziroma upnik, zaradi plačila najemnine;
 - opr. št. VIII Pg 1545/2019, kjer SKB nastopa kot stranski udeleženec, zaradi ugotovitve ničnosti Pogodbe o stavbni pravici in Najemne pogodbe ter povezanih zahtevkov;

- so se v okviru tripartitnih izvensodnih pogajanj dogovorile za sporazumno rešitev vseh spornih vprašanj, povezanih s poslom gradnje in najema stavbe »Vrtec Dol«, na način in pod pogoji, določenimi s to sodno poravnavo;
- med SKB in Energoplan d.d. obstojijo odprte terjatve iz naslova **Pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 127547-001 z dne 13.01.2009**, katere realizacija plačila je bila zavarovana s Sporazumom o zavarovanju denarne terjatve po 264. členu SPZ v obliki notarskega zapisa opr. št. SV-103/09, **Dodatka št. 1 k pogodbi številka: 127547-001 z dne 13.01.2009**, z dne **07.10.2009**, katerega realizacija plačila je bila zavarovana z Sporazumom o zavarovanju denarne terjatve po 264. členu SPZ v obliki notarskega zapisa opr. št. SV-2636/09 z dne 13.10.2009, **Pogodbe o prevzemu dolga z dne 13.05.2010**, **Dodatka št. 1 k pogodbi o prevzemu dolga z dne 13.05.2010**, z dne **23.02.2012** (vodeno pod novo evidenčno št. 070862-054; pogodba je bila podpisana tudi v obliki notarskega zapisa št. SV – 3288/11 dne 28.10.2011) , dne 13.05.2010 sklenjene **Pogodbe o odstopu terjatve v zavarovanje** (predmetna pogodba je bila podpisana tudi v obliki notarskega zapisa št. SV – 3288/11 dne 28.10.2011) ter iz naslova **Pogodbe o kreditu št. 070862-057 z dne 22.09.2010**, **Dodatka št. 1 k pogodbi številka: 070862-057 z dne 22.09.2010**, z dne **28.10.2011**, **Dogovora o poravnavi obveznosti, z dne 07.02.2012** (vodeno pod novo evidenčno št. 070862-058), glede zavarovanja plačil katerih je bil sklenjen Sporazum o zavarovanju denarne terjatve po 264. členu SPZ v obliki notarskega zapisa opr. št. SV-436/12, kot tudi zavarovanje na podlagi s Pogodbo o odstopom terjatev v zavarovanje z dne 28.10.2011, sklenjeno v obliki notarskega zapisa št. SV 3290/11 in na vsej tej podlagi vpisane zastavne pravice na stavbni pravici ID znak: 1761-9015 (ID 6999851), in sicer gre za vpis zastavne pravice pod ID pravice / zaznambe 20699463, skupaj z zaznambo neposredne izvršljivosti ID pravice / zaznambe 20699464, ID pravice / zaznambe 20955522, skupaj z zaznambo neposredne izvršljivosti ID pravice / zaznambe 20955523, vpisano v ZK z veljavnostjo do 27.11.2028, vse navedeno priznано v postopku prisilne poravnave nad dolžnikom Energoplan št 5460/2016, kot terjatev SKB, zavarovana z ločitveno pravico na terjatvi Energoplana do Občine Dol, katere poplačilo je predmet te sodne poravnave in katere poplačilo in ureditev razmerij iz tega naslova je ravno tako predmet te poravnave; SKB in Energoplan s podpisom te poravnave izjavljata, da jima je nesporno znano, za katere pogodbe gre in kakšna je njihova vsebina.

II.

Pravdni stranki in stranski intervenient se v pravnem postopku opr. št. I P 1335/2013 dogovorijo, da bodo s to sodno poravnavo zaprli vsa medsebojna odprta razmerja, naštetja v I. točki, in sicer na sledeč način:

1.

Občina Dol je po tej poravnavi dolžna plačati znesek 3.300.000,00 EUR (tri milijone tristo tisoč 00/100 eurov), na naslednji način:

- znesek 28.128,50 EUR Občina Dol plača najpozneje do 30.04.2021, neposredno v korist SKB, na njen transakcijski račun št., pri čemer SKB potrjuje, da je bilo nakazilo že izvedeno;
- znesek 28.128,50 EUR Občina Dol plača najpozneje do 31.05.2021, neposredno v korist SKB, na njen transakcijski račun št., pri čemer SKB potrjuje, da je bilo nakazilo že izvedeno;
- znesek 112.514,00 93.743,00 EUR Občina Dol plača najpozneje do 30.06.2021, neposredno v korist SKB, na njen transakcijski račun št. s sklicem: _____, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 01.7.2021 dalje, do plačila;
- znesek 2.446.536,08 2.465.307,08 2.559.050,08 EUR Občina Dol plača najpozneje do 30. 9. 2021, neposredno v korist SKB, na njen transakcijski račun št. ___ s sklicem: _____, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 01.10.2021 dalje, do plačila;
- znesek 684.692,92 EUR Občina Dol plača najpozneje do 30.09.2021, neposredno v korist Energoplan d.d., na transakcijski račun, ki ga ima odprtega pri SKB (kot banki in za ta primer ne kot stranki poravnave) št. _____, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 01.10. 2021 dalje, do plačila;

~~Če Občina Dol ne izpolni pravočasno in v celoti obveznosti plačil iz tretje do pete alineje te točke, je dolžna namesto zneskov, določenih v tretji in četrti alineji, plačati SKB ju znesek _____ EUR, z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 01.10.2021 dalje, do plačila in namesto zneska, določenega v peti alineji, Energoplanu znesek _____ EUR, z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 01.10.2021 dalje, do plačila.¹~~

~~Energoplan in SKB sta seznanjeni, da bo Občina Dol za izpolnitev svojih obveznosti iz prejšnjega odstavka najela kredit.~~

2.

Energoplan je dolžan v roku 8 dni od prejema pisnega odpravka te sodne poravnave pri notarju iz deponirati izbrisno dovoljenje za izbris stavbne pravice, ki je v korist Energoplana vknjižena v zemljiški knjigi pod ID 6999851, pri nepremičninah parc. št. 642/7,

¹ zneski za SKB in Energoplan bodo vneseni naknadno; njihova vsota bo enaka znesku celotnega dolga Občine Dol, brez popusta, ki se ji sicer daje v okviru te sodne poravnave

Pripombe dodal [OpMB1]: Želja občine je, da ta znesek plača iz kredita.

Pripombe dodal [AM2R1]: Po vedenju SKB je ODL pridobila zavezujočo ponudbo za 3.150.000 EUR, medtem ko seštevek 2.559.050,08 in 684.692,92 EUR znese več, to je 3.243.743,00 EUR, torej se razume, da ima ODL lastna sredstva na razpolago... SKB predlaga korekcijo zneskov, ki sledijo logiki do višine pridobljenega vira financiranja...

Oblikovano: Barva pisave: rdeča, Prečrtano

Pripombe dodal [OpMB3]: Mislim, da bi to lahko črtali. Ne le zaradi tega, ker v dosedanjih pogajanjih o tem ni bilo govora, pač pa zato, ker je smisel dogovora končanje vseh sodnih sporov, kar se z izvršljivo sodno poravnavo zgodi, morebitna zamuda pa je sankcionirana z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

Pripombe dodal [ALS4R3]: Ob dejstvu, da ima ODL zavezujočo ponudbo glede kreditiranja ni jasno, zakaj bi ODL ta odstavek motil. Je pa to na drugi strani neko jamstvo za SKB in izkaz resnosti vpletenih subjektov. Predlagamo, da se prečrtan odstavek ohrani.

Pripombe dodal [ALS5]: Gre za podatek vira financiranja, ki na vsebino poravnave ne vpliva oziroma SKB ne razume, kaj bo ODL s tem vstavkom želela doseči.

639/5 in 642/5, vse k.o. 1761 – Dol pri Ljubljani, ki so do celote last Občine Dol, z notarsko overjenim podpisom svojega zakonitega zastopnika in z nalogom notarju, da deponirano izbrisno dovoljenje izroči Občini Dol, pod pogojem, da mu ta najkasneje do 08.10.2021 predloži originalno potrdilo banke, iz katerega bo razvidno, da je Občina Dol Energoplanu na račun, naveden v II.1. točki te sodne poravnave, plačala znesek v skladu s peto alinejo II. 1. točke te sodne poravnave in hkrati SKB znesek, v skladu s tretjo in četrto alinejo II. 1. točke te poravnave, sicer pa notar deponirano overjeno izbrisno dovoljenje vrne Energoplanu in ta ga potem Občini Dol ni dolžan izročiti do poplačila njenih obveznosti po tej poravnavi v razmerju do Energoplana. Energoplan je dolžan Občini Dol v roku 8 dni od prejema pisnega odpravka sklenjene te sodne poravnave predložiti dokaz o izpolnitvi svoje obveznosti iz te točke sodne poravnave na način, da ji posreduje kopijo notarskega zapisa o deponiranju overjenega izbrisnega dovoljenja pod pogoji, določenimi v tej točki. Stroške deponiranja izbrisnega dovoljenja plača Občina Dol.

3.

SKB je dolžna v roku 8 dni od prejema pisnega odpravka te sodne poravnave pri **notarju iz** deponirati izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke, vknjižene pod ID pravice 20699463 in zaznambe neposredne izvršljivosti terjatve, vknjižene pod ID zaznambe 20699464 ter hipoteke, vknjižene pod ID pravice 20955522 in zaznambe neposredne izvršljivosti terjatve, vknjižene pod ID zaznambe 20955523, ki so vse vknjižene v korist SKB pri stavbni pravici, vpisani pod ID 6999851, vknjiženi v korist Energoplana, z notarsko overjenim podpisom svojega zakonitega zastopnika in z nalogom notarju, da deponirano izbrisno dovoljenje izroči Občini Dol, pod pogojem, da mu ta najkasneje do 08.10.2021 predloži originalno potrdilo banke, iz katerega bo razvidno, da je Občina Dol SKB na račun, naveden v II.1. točki te sodne poravnave, plačala znesek v skladu s tretjo in četrto alinejo II. 1. točke te sodne poravnave in hkrati Energoplanu znesek v skladu s peto alinejo II. 1. točke te poravnave, sicer pa notar deponirano overjeno izbrisno dovoljenje vrne SKB, ki ga Občini Dol ni dolžna izročiti do poplačila njenih obveznosti po tej poravnavi v razmerju do SKB. SKB je dolžna Občini Dol v roku 8 dni od prejema pisnega odpravka sklenjene te sodne poravnave predložiti dokaz o izpolnitvi svoje obveznosti iz te točke sodne poravnave na način, da ji posreduje kopijo notarskega zapisa o deponiranju overjenega izbrisnega dovoljenja pod pogoji, določenimi v tej točki. Stroške izdaje in deponiranja izbrisnega dovoljenja plača Občina Dol.

4.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice z dne 10.10.2008, skupaj z Aneksom št. I z dne 27.05.2009 in Aneksom št. II z dne 30.09.2009, se razveže z dnem, ko Občina Dol Energoplanu plača znesek, določen v skladu s peto alinejo II. 1. točke, te sodne poravnave in hkrati SKB prejme znesek v skladu s tretjo in četrto alinejo II. 1. točke te sodne poravnave. Če plačila vseh zneskov niso izvedena na isti dan, se pogodba razveže z dnem, ko je izvedeno zadnje plačilo. Z istim dnem preneha stavbna pravica, ki je v korist Energoplana vknjižena v

zemljiški knjigi pod ID 6999851, pri nepremičninah v lasti Občine Dol parc. št. 642/7, 639/5 in 642/5, vse k.o. 1761 – Dol pri Ljubljani, brez obveznosti Občine Dol do Energoplana za plačilo nadomestila ob prenehanju stavbne pravice po drugem odstavku 263. člena Stvarnopravnega zakonika. SKB kot imetnik hipoteke, vknjižene na stavbni pravici ID 6999851, soglaša z dogovorom o prenehanju stavbne pravice pod pogoji, dogovorjenimi s to sodno poravnavo. Po prenehanju stavbne pravice je za njen izbris iz zemljiške knjige na svoje stroške dolžna poskrbeti Občina Dol.

5.

Pogodba o najemu z dne 11.03.2009, skupaj Aneksom z dne 02.11.2009, se razveže z dnem, ko Občina Dol Energoplanu plača znesek, določen v skladu s peto alinejo II. 1. točke te poravnave in hkrati SKB prejme znesek v skladu s tretjo in četrto alinejo II. 1. točke te sodne poravnave. Če plačila vseh zneskov niso izvedena na isti dan, se pogodba razveže z dnem, ko je izvedeno zadnje plačilo.

6.

SKB s sklenitvijo te sodne poravnave do Energoplana kot osnovnega dolžnika po omenjenih kreditnih pogodbah iz pete alineje točke I te sodne poravnave, nima nobenega denarnega zahtevka in SKB in EP ugotavljata, da s sklenitvijo te sodne poravnave Energoplan iz naslova postopka ponovne prisilne poravnave, ki se je pred naslovnim sodiščem vodil pod opr.št. St 5460/2016, do SKB nima nobenih obveznosti več, prav tako SKB nima več nobenega zahtevka do Občine Dol kot dolžnika terjatev po že omenjeni Pogodbi o odstopu terjatev v zavarovanje. V ta namen bo SKB po realizaciji poravnave izdala tudi potrdilo o poplačilu dolga.

7.

Vsaka stranka in stranski intervenient nosijo svoje pravdne stroške pravnega postopka opr. št. I P 1335/2013, kot tudi vseh drugih postopkov iz I. točke te poravnave, ki do sklenitve te sodne poravnave še niso bili plačani, brez obveznosti vračila že plačanih pravnih stroškov.

III.

Pravdni stranki in stranski intervenient se dogovorijo, da bodo vse ostale, med njimi odprte pravdne postopke, povezane s poslom gradnje in najema Vrtca Dol, ki so navedeni v drugi in tretji alinei točke I. te sodne poravnave, zaključile na način, da bo v roku 8 dni od sklenitve te poravnave in prejema pisnega pristnega dokazila o izpolnitvi pogoja iz VI. točke te poravnave (zahtevana je kumulativna izpolnitev obeh pogojev) od sklenitve te sodne poravnave tista stranka, ki je tožeča stranka v posameznem drugem pravnem postopku, umaknila tožbo in se odpovedala zahtevku zoper nasprotno stranko, ki ga v tem postopku uveljavlja, tožena

Pripombe dodal [ALS6]: Dopolnitev je dana iz razloga vsebine VI. točke – šele ko bot o soglasje dano – da ne bo dvoma o tem.

stranka (in stranski intervenient, kjer je to relevantno) v posameznem postopku pa bo z umikom tožbe soglašala in ne bo uveljavljala zahtevka za plačilo pravnih stroškov zoper tožečo stranko. Glede zahtevkov med SKB in Energoplan, ki so navedeni v peti alineji točke I. te sodne poravnave, prav tako velja, da jih SKB ne bo uveljavljala. Vsa sodna komunikacija iz tega odstavka se stranki, ki ni njena avtorica, na dan pošiljanja na sodišče hkrati posreduje tudi po elektronski pošti, za SKB na elektronski naslov _____, za Energoplan na elektronski naslov _____ in za Občino Dol na elektronski naslov _____.

Upoštevač navedeni dogovor:

- bo Občina Dol umaknila tožbe in se odpovedala zahtevkom v naslednjih pravnih postopkih, SKB in Energoplan pa bosta z umikom soglašala :
 - opr.št. VIII Pg 1545/2019;

- bo Energoplan umaknil tožbe in se odpovedal zahtevkom v naslednjih pravnih postopkih, Občina Dol in SKB pa bosta z umikom soglašala (SKB tam, kjer nastopa kot stranski udeleženec):
 - opr.št. I P 2207/2015
 - opr.št. I Pg 913/2018
 - opr.št. X Pg 1601/2018
 - opr.št. III Pg 274/2020
 - opr.št. IX Pg 1067/2020
 - opr.št. II Pg 190/2021;

- bo SKB umaknila tožbe in se odpovedala zahtevkom v naslednjih pravnih postopkih, Občina Dol pa bo z navedenim umikom soglašala:
 - opr. št. II Pg 139/2016,
 - opr.št. X Pg 1394/2018,
 - opr.št. II Pg 1201/ 2019 in
 - opr.št. VI 20105/2021

in v teh pravnih postopkih nobena izmed strank te poravnave ne bo uveljavljala zahtevka na plačilo pravnih stroškov.

Če posamezna stranka svojih obveznosti iz te točke sodne poravnave v ostalih odprtih pravnih postopkih ne bo izpolnila, ta točka te sodne poravnave predstavlja njeno izjavo o umiku tožbe in odpovedi tožbenemu zahtevku v posameznem drugem postopku (za tožečo stranko) oz. izjavo o odpovedi zahtevku na uveljavljanje pravnih stroškov zoper tožečo stranko v posameznem drugem postopku (za toženo stranko in stranskega intervenienta, če je to relevantno).

III.a

Energoplan in Občina Dol ugotavljata, da sta medsebojna razmerja, kot tudi razmerja v odnosu do služnostnega upravičenca, ki izhajajo iz dne 18.10.2011 sklenjene Pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti med Energoplanom in služnostnim upravičencem uredila z renovacijo te pogodbe, tako da iz nje druga do druge ne izkazuje nobenih zahtevkov več.

IV.

Stranke te sodne poravnave ugotavljajo, da so s sklenitvijo te sodne poravnave med njimi urejena vsa sporna vprašanja iz posla gradnje in najema »Vrtca Dol« ter iz naslova pete alineje I. točke te sodne poravnave in iz postopka ponovne prisilne poravnave, ki se je pred naslovnim sodiščem vodil pod opr.št. St 5460/2016, druga do druge iz teh poslov nimajo nobenega zahtevka več ter se jim z njenim podpisom tudi izrecno odpovedujejo. Energoplan in Občina Dol bosta še nedorečena razmerja, v katerih Energoplan do Občine Dol nastopa kot dolžnik, kot tudi razmerja v odnosu do služnostnega upravičenca, ki izhajajo iz dne 18.10.2011 sklenjene Pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti med Energoplanom in služnostnim upravičencem, rešila s posebnim dogovorom.

V.

Stranke te poravnave soglašajo, da se ta poravnava šteje za nično, če katera koli oseba v imenu ali za račun katere koli od strank obljubi, ponudi ali da kateremu koli predstavniku ali posredniku katere koli od strank kakršno koli neupravičeno prednost z namenom pridobitve posla, sklenitve posla pod ugodnejšimi pogoji ali opustitve ustreznega nadzora nad izvajanjem katere koli obveznosti ali katerega koli drugega dejanja ali opustitve, ki povzroči škodo ali spravi katero koli od strank poravnave ali njene predstavnike, zastopnike ali posrednike v položaj, da pridobijo neupravičeno prednost.

VI.

Stranke te poravnave soglašajo, da sodna poravnava začne učinkovati, ko se izpolni odložni pogoj, ki je v tem, da Občina Dol pridobi soglasje Ministrstva za finance Republike Slovenije k zadolžitvi v višini EUR najetega kredita za poplačilo obveznosti po tej poravnavi.

Pripombe dodal [OpMB7]: To bi skorajda moralo biti rešeno pred sklenitvijo poravnave. Če ne, bo treba v zadnjo točko nekaj dodati.

Pripombe dodal [ALSB]: Tukaj je za SKB ključno, da gre za jasno zaključene dogovore med vpletenimi subjekti. Pod to predpostavko nima pripomb, da se poravnava dopolni tudi glede v tem odstavku navedenih okoliščin. Mora pa biti jasno, da gre za ŽE sklenjene dogovore in ne šele nekaj, kar bosta stranki dogovarjali.

Pripombe dodal [OpMB9]: Glej prejšnjo pripombo. Ta tekst je le provizoričen. Če ne bomo uredili zadeve kot je predvideno v prejšnji točki, jo bomo verjetno morali z zmanjšanjem obveznosti občine do EP po poravnavi.

Pripombe dodal [ALS10R9]: Velja enako, kot je navedeno v našem predhodnem komentarju.

DOGOVOR O RAZVEZI
POGODBE O USTANOVITVI NEPRAVE STVARNE SLUŽNOSTI

ki ga sklenejo:

ENERGOPLAN d.d., Pod hribom 55, 1000 Ljubljana, matična št. 5386748000, ID za DDV SI23489537, ki ga zastopa izvršna direktorica Maja Šturm; (v nadaljevanju: Energoplan)

in

ACTINIA MEDICO d.o.o., Mašera-Spasićeva ulica 8, 1000 Ljubljana, matična št. 6002544000, ID za DDV SI80519776, ki ga zastopa direktor Lukas Philipp Höllige (v nadaljevanju: Actina Medico);

v nadaljevanju vsaka od njiju tudi »stranka« oz. skupaj »stranki« tega dogovora;

ter kot sopolgodbenik **pisnik**:

OBČINA DOL PRI LJUBLJANI, Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani, matična št. 5874173000, ID za DDV SI81226748, ki jo zastopa župan Željko Savić (v nadaljevanju: Občina Dol);

kakor sledi:

1. člen

Stranki tega dogovora uvodoma ugotavljata, da:

- sta dne 18.10.2011 sklenili Pogodbo o ustanovitvi neprave stvarne služnosti, na podlagi katere je Energoplan kot služnostni zavezanec v korist služnostnega upravičenca ustanovil nepravo stvarno služnost za pravico dostopa, postavitve, obratovanja, vzdrževanja, popravila in obnove sončne elektrarne 49,91 kWp, vključno z ustreznimi povezavami in dostopi ter neovirano uporabo sončne elektrarne, na strehi stavbe na parceli št. 639/7, k.o. Dol pri Ljubljani (v nadaljevanju: služnostna pogodba; ki je kot Priloga št. 1 sestavni del tega dogovora);

- se je firma služnostnega upravičenca ob sklenitvi služnostne pogodbe glasila ASE 11 d.o.o., njegov registrirani poslovni naslov pa je bil na naslovu Zadobrovska 67c, 1260 Ljubljana – Polje, dne 29.09.2020 pa sta se firma in poslovni naslov služnostnega upravičenca spremenila tako, da se sedaj glasita, kot je navedeno v uvodu tega dogovora;
- je Energoplan služnost v korist služnostnega upravičenca na podlagi služnostne pogodbe ustanovil kot imetnik stavbe »Vrtec Dol«, ki jo je zgradil na podlagi stavbne pravice, ki je v zemljiško knjigo vpisana z ID 6999851 in je v njegovo korist ustanovljena na parc.št. 642/5, 642/7 in 639/5, vse k.o. 1761 – Dol pri Ljubljani, katerih lastnica do celote (1/1) je Občina Dol;
- je Občina Dol pred sklenitvijo služnostne pogodbe med Energoplanom in Actinia Medico soglašala s postavitvijo sončne elektrarne na strehi stavbe »Vrtec Dol«;
- služnost v korist služnostnega upravičenca na podlagi služnostne pogodbe ni vpisana v zemljiško knjigo, je pa služnostni upravičenec na podlagi navedene pogodbe postavil sončno elektrarno, pri čemer stranki ugotavljata, da je pri navedbi številke parcele, na kateri se služnost ustanavlja, v služnosti pogodbi prišlo do očitne pisne pomote in kot nesporno ugotavljata, da je sončna elektrarna postavljena na strehi stavbe št. 775, ki stoji na parcelah št. 642/5, 642/7 in 639/5, vse k.o. 1761 – Dol pri Ljubljani in v naravi predstavlja stavbo »Vrtec Dol« na naslovu Videm 17 c, 1262 Dol pri Ljubljani;
- je med Energoplanom in Občino Dol pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani v teku pravnih postopek opr.št. I P 1335/2013, ki se med drugim nanaša na vprašanje veljavnosti pogodbe, s katero je bila na parcelah v lasti Občine Dol ustanovljena stavbna pravica v korist Energoplana za izgradnjo stavbe »Vrtec Dol«;
- se Energoplan in Občina Dol v pravnem postopku opr.št. I P 1335/2013 dogovarjata za sklenitev sodne poravnave, v okviru katere je med drugim predvideno prenehanje stavbne pravice ID 6999851, ustanovljene v korist Energoplana in bo v primeru realizacije te sodne poravnave stavba »Vrtec Dol« postala last Občine Dol;
- je Občina Dol po realizaciji sodne poravnave z Energoplanom zainteresirana za nadgradnjo stavbe »Vrtec Dol«, zaradi česar bi bilo treba za čas izvedbe te nadgradnje začasno odstraniti sončno elektrarno Actinie Medico, ki je postavljena na strehi stavbe »Vrtec Dol« na podlagi služnostne pogodbe;
- sklepata ta dogovor ob soglasju soprodpisnika Občine Dol z namenom ureditve njunih medsebojnih razmerji v zvezi s služnostno pogodbo, upoštevajoč predvideno prenehanje stavbne pravice na podlagi sodne poravnave ter z namenom določitve

izhodišč za ureditev razmerji med Občino Dol kot bodočo lastnico stavbe »Vrtec Dol« in Actinia Medico kot lastnikom sončne elektrarne, postavljene na strehi te stavbe.

2. člen

Stranki tega dogovora se dogovorita, da med njima sklenjena Pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti, z dne 18.10.2011 (služnostna pogodba) preneha veljati pod odložnim pogojem, določenim v naslednjem odstavku tega člena.

Ta dogovor je sklenjen pod odložnim pogojem, ki se uresniči, če je najkasneje do 30.09.2021 sklenjena in realizirana sodna poravnava med Energoplanom in Občino Dol v pravdnem postopku opr.št. I P 1335/2013 pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani, na podlagi katere bo prenehala v korist Energoplana ustanovljena stavbna pravica, ki je v zemljiško knjigo vpisana z ID 6999851 in je ustanovljena na parc. št. 642/5, 642/7 in 639/5, vse k.o. 1761 – Dol pri Ljubljani, katerih lastnica do celote (1/1) je Občina Dol.

Če se odložni pogoj, določen v predhodnem odstavku, uresniči, služnostna pogodba med strankama tega dogovora preneha z dnem, ko v skladu s sodno poravnavo, sklenjeno med Energoplanom in Občino Dol, preneha stavbna pravica, vpisana v zemljiški knjigi z ID 6999851.

3. člen

Stranki tega dogovora se dogovorita, da v primeru, da pride do prenehanja služnostne pogodbe v skladu s tem dogovorom, Actinia Medico nima do Energoplana nobenih zahtevkov iz naslova predčasnega prenehanja služnostne pogodbe in se uveljavljanju kakršnih koli zahtevkov iz tega naslova izrecno in nepreklicno odpoveduje.

Energoplan potrjuje, da je Actinia Medico svoje denarne obveznosti do Energoplana po služnostni pogodbi do vključno leta 2020 v celoti poravnala pred sklenitvijo tega dogovora ter soglaša, da v primeru prenehanja služnostne pogodbe v skladu s tem dogovorom denarna odškodnina za leto 2021, ki bi jo moral Actinia Medico v letu 2022 plačati Energoplanu po služnostni pogodbi, v celoti pripade Občini Dol, ne glede na to, kdaj v letu 2021 pride do prenehanja služnostne pogodbe.

4. člen

Občina Dol, ki bo v primeru prenehanja stavbne pravice z ID 6999851 postala lastnica stavbe »Vrtec Dol«, kot sopolisnik tega dogovora soglaša, da po razvezi služnostne pogodbe med Energoplanom in Actinia Medico slednja obdrži pravico obratovanja sončne elektrarne na strehi stavbe »Vrtec Dol« pod takimi pogoji, kot ji je ta pravica pripadala na podlagi služnostne pogodbe, sklenjene med Energoplanom in Actinia Medico, pri čemer bosta

Actinia Medico in Občina Dol v primeru razveze služnostne pogodbe med Energoplanom in Actinia Medico medsebojna razmerja iz naslova obratovanja sončne elektrarne na strehi stavbe »Vrtec Dol« po potrebi regulirali s sklenitvijo ustrezne pogodbe, sicer pa med nima velja sledeči dogovor ~~s tem dogovorom pa določata naslednje elemente te pogodbe:~~

- če Občina Dol v obdobju od razveze služnostne pogodbe do 27.11.2028 ne bo izvedla nadgradnje stavbe »Vrtec Dol«, bo Actinia Medico v tem obdobju obdržala pravico obratovanja sončne elektrarne na strehi stavbe »Vrtec Dol« pod enakimi pogoji, kot so bili dogovorjeni s služnostno pogodbo, sklenjeno z Energoplanom;
- Actinia Medico se zavezuje, da bo v primeru, če bo Občina Dol pridobila gradbeno dovoljenje za nadgradnjo stavbe »Vrtec Dol«, na poziv Občine Dol v roku dni na lastne stroške začasno odstranila sončno elektrarno s strehe stavbe za čas nadgradnje le-te, Občina Dol pa soglaša, da Actinia Medico po zaključku nadgradnje stavbe, če bo to izvedeno pred 27.11.2028, sončno elektrarno na lastne stroške ponovno namesti na streho stavbe;
- V primeru kršitve zaveze iz prejšnje alineje se Actinia Medico zavezuje Občini Dol plačati pogodbeno kazen v višini EUR, ki zapade v plačilo naslednji dan po preteku roka iz prejšnje alineje;
- Občina Dol soglaša, da se pravica Actinie Medico za obratovanje sončne elektrarne na strehi stavbe »Vrtec Dol« v primeru izvedbe nadgradnje te stavbe pred 27.11.2028 podaljša po 27.11.2028 za časovno obdobje, ki bo enako časovnemu obdobju, za katerega bo sončna elektrarna zaradi nadgradnje stavbe začasno odstranjena plus 12 mesecev (t.j. po formuli: čas začasne odstranitve sončne elektrarne s strehe + 12 mesecev);
- Actinia Medico soglaša, da v primeru, da ji bo zaradi začasne odstranitve sončne elektrarne s strehe stavbe »Vrtec Dol« Občina Dol za ustrezno časovno obdobje podaljšala pravico obratovanja sončne elektrarne na strehi stavbe »Vrtec Dol«, zoper Občino Dol ne bo uveljavljala nobenih drugih zahtevkov zaradi začasne odstranitve sončne elektrarne.
- Občina Dol se v primeru sklenitve in uveljavitve tega dogovora odpoveduje zoper Actinia Medico uveljavljati kakršnekoli zahtevke iz naslova dejstva, da služnosti ni ustanovil zemljiškoknjižni lastnik ter da je sončna elektrarna ni na parceli, kot je določena s služnostno pogodbo.

5. člen

Ta dogovor začne veljati, ko ga podpišeta obe stranki in Občina Dol kot sopodpisnik; če vsi trije dogovora ne podpišejo na isti dan, začne veljati, ko ga podpiše zadnji od navedenih treh.

6. člen

Stranki tega dogovora bosta morebitne spore iz tega dogovora reševali sporazumno, če dogovor med njima ne bo mogoč, pa bo o zadevi odločilo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

7. člen

Ta dogovor je podpisan v treh enakih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme po en izvod.

Priloga št. 1: Pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti, z dne 18.10.2011

V _____, dne ____ . ____ .2021

Stranki dogovora:

Energoplan d.d.
izvršna direktorica Maja Šturm

Actinia Medico d.o.o.
direktor Lukas Philipp Höllige

Sopogodbentk **episnik**:

Občina Dol pri Ljubljani
župan Željko Savić

Rok Prevc

Od: Maja Šturm <maja.sturm@energoplan.si>
Poslano: sreda, 09. junij 2021 15:58
Za: Rok Prevc; 'info@bandelj.si'
Kp: Željko Savič
Zadeva: sončna elektrarna

Pozdravljeni!

Obveščam vas, da nam je danes družba Actinia sporočila, da je dogovor, ki je bil posredovan nesprejemljiv za Actinio.

Prosim vas za razmislek, glede popravka dogovora v smeri:

1. Z dnem izbrisa, v korist Energoplana ustanovljene stavbne pravice ID 6999851, iz zemljiške knjige, preneha veljati Pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti sklenjene med Energoplan in Actinia dne 18.10.2011.
2. Občina Dol in Actinia, po podpisu tega Dogovora, pod odložnim pogojem, ki se uresniči, če Občina Dol najkasneje do 30.09.2021 plača dolg po sklenjeni sodni poravnavi in se iz zemljiške knjige izbriše v korist Energoplana ustanovljena stavbna pravica ID 6999851, skleneta novo Pogodbo o ustanovitvi neprave stvarne služnosti, za časovno obdobje, ki se izteče 27.11.2028, ter z enakimi pravicami in obveznostmi, kot so dogovorjeni v Pogodbi sklenjeni med Energoplan in Actinio
3. Kot nam je znano, bi želela Občina Dol nadzidati obstoječo Enoto vrtca Dol, možnost realizacije take nadzidave, pa v času sklenitve tega Dogovora še ni znana. V dogovoru med Actinio, EP in ODL bi zapisali, da v kolikor bo Občini Dol uspelo pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje (GD) za nadzidavo vrtca, bo Občina Dol najkasneje v rokudni po pridobitvi pravnomočnega GD, o pridobitvi obvestila tako Actinio, kot tudi Energoplan, ter Actinii postavila.....rok v katerem mora iz strehe vrtca na svoje stroške odstraniti sončno elektrarno. Actinija je dolžna v postavljenem roku sončno elektrarno fizično odstraniti, sicer jo bo na stroške Actinije odstranila Občina Dol.
4. Z dnem ko se izteče rok za odstranitev sončne elektrarne postavljen Actinii preneha predčasno veljati Pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti, opisana v točki 3
5. Zaradi predčasnega prenehanja Pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti iz prejšnje točke tega Dogovora, je Actinia upravičena do odškodnine v višini letnega dobička (to je naš predlog Actinii, kaj bo želela actinia še nimam odgovora), za vsako leto predčasnega prenehanja Pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti. Letni dobiček se izračuna iz povprečja doseženega dobička iz postavljene sončne elektrarne na Enoti vrtca Dol (dobiček predstavljajo prihodki sončne elektrarne minus odhodki, pri čemer se med odhodke všttevajo vsi direktni stroški vezani na sončno elektrarno, kot tudi indirektni stroški, torej ustrezni del splošnih stroškov) v zadnjih 3 letih (skupen dobiček sončne elektrarne zadnjih 3 let deljeno s 3). V kolikor pride do predčasnega prenehanja znotraj ne celega leta, se za tisto leto izračuna pripadajoči sorazmerni del dobička (npr. za 2 leti in pol predčasnega prenehanja, se ugotovi letni dobiček na mesečni ravni in pomnoži s številom mesecev predčasnega prenehanja).
6. Občina Dol in Energoplan se zavežeta odškodnino Actinii, izračunano na način dogovorjen v 5. točki plačati v 30 dneh po prejemu obračuna odškodnine, vsaka v višini 50%. Izračun odškodnine bo priloga Obračunu odškodnine. Actinia bo, v kolikor bo katera izmed strank to zahtevala, predložila tudi podlage in dokumentacijo, uporabljeno pri izračunu odškodnine.

Dodatno pojasnilo:

Letni promet, ki nam ga poroča Actinia iz naslova elektrarne na vrtcu znaša za preteklih 10 let povprečno 18.000 EUR. Ob predpostavki, da v letu 2024 dobite gradbeno dovoljenje in bi odpravnina hipotetično znašala 18.000 EUR na leto, bi to pomenilo odškodnino za obdobje 2024-2028 (4 leta) po 18.000 EUR = 72.000 EUR. Od tega predlagam, da si delimo strošek v višini 50%. Torej za občino 36.000 EUR. Zakaj delitev stroškov? Verjamem, da smo vsi zainteresirani k dokončanju in zaključku sodne poravnave. Gotovo je nesporno, da sta se za elektrarno na strehi vrtca strinjali tako Občina Dol in družba Energoplan. Želimo si vzpostaviti razmere, kjer bi občina imela možnost nadzidave vrtca in s

sodno poravnavo poplačati obveznosti pod boljšimi pogoji, družbi Energoplan pa želimo omogočiti podpis sodne poravnave v izogib temu, da pristane v novem sodnem sporu.

Prosim vas za mnenje glede predloga popravka dogovora.

Za vsa dodatna pojasnila sem na razpolago.

Lep pozdrav!

Maja