

SPORAZUM O UREDITVI MEDSEBOJNIH RAZMERIJ

(v nadaljevanju: Sporazum), ki ga skleneta

UNIVERZA V LJUBLJANI, Kongresni trg 12, Ljubljana, ki jo zastopa rektor prof.dr. Ivan Svetlik,

MŠ: 5085063000

DŠ: SI54162513

(v nadaljevanju besedila UL)

in

REPUBLIKA SLOVENIJA, VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, Gregorčičeva 20, Ljubljana, ki jo po pooblastilu zastopa Nacionalni inštitut za biologijo, direktorica prof. dr. Tamara Lah Turnšek,

MŠ: 5055784000,

DŠ: 83534784

(v nadaljevanju besedila NIB)

1. člen

Podpisnici sporazuma uvodoma ugotavljata in soglašata:

1. da so Biotehniška fakulteta, VTOZD za biologijo, Aškerčeva 12, Ljubljana in Biotehniška fakulteta, Center za biotehnologijo, Krekov trg 1, Ljubljana (obe pravni prednici Biotehnične fakultete) ter Inštitut za biologijo Univerze, Aškerčeva 12, Ljubljana (pravni prednik NIB), dne 26. februarja 1987 sklenile Sporazum o skupni gradnji, financiranju in vzdrževanju objekta Biološkega središča v Ljubljani;
2. da so v mesecu oktobru 1988 stranke Sporazuma o skupni gradnji, financiranju in vzdrževanju objekta Biološkega središča, sklenile nov Sporazum o skupni gradnji, financiranju in vzdrževanju objekta Biološko središče v Ljubljani, s katerim so opredelile način financiranja posameznih delov Biološkega središča v Ljubljani;
3. da sta pravna naslednika skleniteljev sporazumov iz prve in druge alineje, NIB in UL Biotehniška fakulteta (v nadaljevanju besedila UL BF), na osnovi dejanskega stanja po zaključeni investiciji v Biološko središče v Ljubljani, dne 14.6.1999 sklenila Pogodbo o delitvi pokritih površin in delov stavbe Biološkega središča v Ljubljani, Večna pot 111, št. 258/99, ki je bila dne 21.6.2000 overjena pri notarki Nadi Kumar;

4. da sta UL BF in NIB v prejšnji alineji navedeno pogodbo dopolnjevala z aneksi in sicer z aneksom št. 1 dne 5.4.2000, aneksom št. 2 dne 4.7.2001 in aneksom št. 3 dne 2.8.2004, tako da je sedaj veljavna razmejitev prostorov in delov pokritih površin Biološkega središča v Ljubljani dogovorjena z aneksom št. 3 s priložo I-A Seznam prostorov po uporabnikih ter delitev skupnih prostorov;
5. da sta UL BF in NIB dne 24. 2. 2010 podpisala Dogovor o sodelovanju pri izvedbi vpisa etažne lastnine v zgradbah Biološkega središča v Ljubljani, Večna pot 111;
6. da vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo ni bil izveden in je v zemljiški knjigi, kot lastnik vseh nepremičnin v Biološkem središču v Ljubljani, vpisana UL;
7. da je UL BF v skladu s 30. členom Statuta UL (Ur. L. RS, št. 8/2005 in nadaljnje spremembe) zavod brez pravne subjektivitete, ki v imenu in za račun pravne osebe UL, izvaja dejavnost v okviru nacionalnega programa visokega šolstva in nacionalnega razvojnega in raziskovalnega programa, za katerega zagotavlja sredstva Republika Slovenija;
8. da je Republika Slovenija na podlagi Sklepa o ustanovitvi javnega raziskovalnega zavoda Nacionalnega inštituta za biologijo (Uradni list RS, št. 16/94, 3/98, 65/99, 13/03, 84/05, 11/06, 14/07) ustanoviteljica javnega zavoda Nacionalnega inštituta za biologijo, ter da je na podlagi 65. člena Zakona o zavodih (Uradni list RS, št. 12/91, 45/94 Odl. US, 8/96, 18/98 Odl. US, 36/00-ZPDZC, 127/06-ZJZP) postala lastnica vsega premoženja, ki je bilo kot družbeno premoženje v upravljanju delovne organizacije, ki je skladno z Zakonom o zavodih nadaljevala delo kot javni zavod;
9. da skladno s Sklepom o ustanovitvi javnega raziskovalnega zavoda Nacionalnega inštituta za biologijo NIB gospodari z vsemi osnovnimi in drugimi materialnimi sredstvi, s katerimi je gospodaril do uveljavitve tega sklepa, pri čemer se skladno z 9. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012) šteje, da je NIB upravljavec nepremičnin v njegovi uporabi, tako tudi nepremičnin, ki so predmet te ureditve medsebojnih razmerij oz. predmet tega Sporazuma;
10. da je pravna podlaga za pooblastilo direktorici NIB prof. dr. Tamara Lah Turnšek za podpis tega Sporazuma v imenu lastnice predmetnih parcel Republike Slovenije, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana podana v 14. členu Zakona o stvarnem premoženju in samoupravnih lokalnih skupnosti;
11. da sta, ne glede na zemljiškoknjižno stanje lastništva nepremičnin v Biološkem središču v Ljubljani, UL in Republika Slovenija solastnika nepremičnin Biološkega središča, pri čemer ni sporno, da solastniška deleža UL in Republike Slovenije nista enaka.
- 12.

2. člen

Podpisnici Sporazuma nadalje ugotavljata, da NIB na lokaciji Biološkega središča v Ljubljani načrtuje investicijo s ciljem zagotovitve njegovega razvoja in odprave sedanjega prostorskega primanjkljaja.

Načrtovana investicija je v javnem interesu. Njena izvedba bo doprinesla k razvoju nacionalne raziskovalne infrastrukture na prednostnih področjih, kar je eden od ciljev Raziskovalne in inovacijske strategije Slovenije 2011-2020. Omogočila bo intenzivnejši razvoj novih tehnologij (predvsem biotehnologij in nanotehnologij) ter poglobljanje razumevanja delovanja organizmov s pristopi sistemske biologije.

3. člen

Podpisnici Sporazuma sta seznanjeni, da bo načrtovana investicija sestavljena iz štirih delov:

- I. del - prizidava severnega dela stavbe vhoda v botanični vrt v tlorisni površini približno 23x49 m (bruto stavbne površine), v dveh etažah;
- II. del - prizidava južnega dela stavbe vhoda v botanični vrt v tlorisni površini približno 23x23 m (bruto stavbne površine), v dveh etažah;
- III. del - nadomestna gradnja obstoječe stavbe vhoda v botanični vrt v dveh etažah in
- IV. del - postavitve novega rastlinjaka v tlorisni površini približno 21 X 22 m.

Podpisnici sta seznanjeni, da izhodišče za načrtovano investicijo predstavlja idejna zasnova, ki jo je projektantsko podjetje ATELIERARHITEKTI, d.o.o., izdelalo oktobra 2012 (priloga št. 1 Sporazumu), in da bo načrtovana investicija potekala v okviru omejitev iz veljavnih prostorskih in drugih aktov, ki jih je sprejela Mestna občina Ljubljana oziroma drugi pristojni organi ter iz Lokacijske informacije, ki se jo NIB zavezuje pridobiti pred začetkom investicije iz predhodnega odstavka tega člena Sporazuma (priloga št. 2 Sporazumu).

NIB zagotavlja:

- da bo investicija izvedena na način, da bo v celoti ohranjen koncept objekta kot vhoda v načrtovani botanični vrt;
- da bo v času gradnje in po končani gradnji oskrba z energetskimi in komunalnimi viri nemotena za Glavno stavbo, za stavbo vhoda v botanični vrt pa do rušitve posameznega dela;
- da bodo zagotovljeni nadomestni prostori za dejavnosti UL BF, ki se izvaja v severnem delu obstoječe stavbe vhoda v botanični vrt, v času nadomestne gradnje stavbe vhoda v botanični vrt;
- da bo po končani investiciji za potrebe UL BF brezplačno zagotovil ustrezne prostore v kvadraturi 474,04 m² v pritličju nove stavbe, južno od glavnega vhoda v stavbo (neto površine in komunikacije) ter souporabo skupnih prostorov v kvadraturi 128,42 m² z razmerjem uporabe 50 : 50 (za potrebe energetike stavb Biološkega središča in za potrebe hišniških opravil), vse do prenosa lastništva oz. solastništva navedenih prostorov z Republike Slovenije v korist UL.

Podpisnici sporazuma se strinjata, da je zaradi načrtovane investicije potrebna odstranitev obstoječega rastlinjaka Botaničnega vrta in postavitve novega rastlinjaka s podobno kvadraturo, ki ne bo presegla 500 m². NIB se zaveže v okviru načrtovane investicije zagotoviti postavitve novega rastlinjaka enake kvadrature in funkcionalnosti, kot jo ima obstoječi rastlinjak Botaničnega vrta na lokaciji vzhodno od glavne stavbe Biološkega središča v Ljubljani, na parceli št. 1404/1 k.o. Brdo. UL pa NIB-u na navedeni parceli podeli

stavbno pravico z ustrežno vsebino. Po preteku petletnega obdobja (podaljšanega za dvanajst mesecev) se lastninska pravica na novem rastlinjaku neodplačno prenese na UL. UL se zavezuje konstruktivno sodelovati v postopku izdelave načrtov za postavitve novega rastlinjaka in v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za novi rastlinjak. NIB se zaveže, da bo za dobo petih let (podaljšano za dvanajst mesecev) novo postavljeni rastlinjak dal UL v brezplačni najem;

Zaveza NIB, navedena v prejšnjem odstavku, preneha veljati, če NIB za postavitve novega rastlinjaka ne uspe pridobiti gradbenega dovoljenja v enakem časovnem okvirju, kot velja za pridobitev gradbenega dovoljenja za načrtovano investicijo. V tem primeru se NIB zaveže financirati 2/3 stroškov postavitve novega rastlinjaka enake kvadrature in funkcionalnosti, kot jo ima obstoječi rastlinjak Botaničnega vrta, pri čemer postavitev novega rastlinjaka izvede UL.

4. člen

Podpisnici Sporazuma ugotavljata, da bo investicija iz 3. člena tega Sporazuma omogočila celostno rešitev prostorske problematike NIB in tako zagotovila primerno raziskovalno infrastrukturo za izvajanje dejavnosti NIB, zaradi česar Dogovor iz 5. točke 1. člena ne bo več primeren glede na novo stanje po zaključku investicije.

Upošteva se prvi odstavek tega člena se UL in NIB strinjata, da Dogovor iz 5. točke 1. člena s podpisom tega Sporazuma, preneha veljati.

V primeru, da NIB v 7 letih po sklenitvi tega Sporazuma ne prične z gradnjo investicije iz prvega odstavka 3. člena, ta Sporazum preneha veljati, v veljavo pa zopet stopi Dogovor, naveden v 5. točki 1. člena tega Sporazuma.

5. člen

Predmet Sporazuma je ureditev medsebojnih razmerij na nepremičninah, na katerih se nahaja Biološko središče v Ljubljani, ki so v zemljiški knjigi vpisane z ID znakom: 2682-1402/3-0 (ID 2733739), 2682-1403/0-0 (ID 3121563), 2682-1406/1-0 (ID 2827707), 2682-1423/1-0 (ID 1316563), 2682-1423/2-0 (ID 2660333), 2682-1424/1-0 (ID 4632847), 2682-1424/2-0 (ID 1609748), 2682-1402/2-0 (ID 3237108), 2682-1404/1-0 (ID 5346144), 2682-1425/0-0 (ID 1736112) in 2682-1426/0-0 (ID 3920714).

6. člen

Z namenom zagotovitve formalnih pogojev NIB-u za izvedbo investicije se glede na trenutno zemljiškoknjžno stanje nepremičnin Biološkega središča v Ljubljani, na katerih se bo izvajala načrtovana investicija, t.j. nepremičnin ID znak 2682-1403/0-0, 2682-1424/1-0, 2682-1425/0-0, 2682-1426/0-0 in 2682-1404/1, kjer je kot lastnik do celote vpisana UL, slednja s podpisom tega Sporazuma zaveže ustanoviti v korist NIB neodplačno stavbno pravico za obdobje 10 let. Ustanovitev stavbne pravice stranki uredita s posebno pogodbo.

V primeru, da bi bila investicija ustavljena po realizaciji I. dela investicije, t.j. po dozidavi severnega dela stavbe vhoda v botanični vrt - vhodnega objekta in se NIB zaradi tega ne bi izselil iz svojih prostorov v Glavni stavbi, bo NIB UL-ju za neizpraznjene prostore v Glavni stavbi plačeval nadomestilo, ki ga bo določil cenilec. Nadomestilo NIB plačuje do dokončne izselitve zaposlenih na NIB iz Glavne stavbe. Cenilca bosta skupaj izbrala NIB in UL. Šteje se, da je investicija ustavljena, če se v roku enega leta po izgradnji I. dela investicije na severnem delu Vhodnega objekta II. in III. del investicije ne nadaljuje.

7. člen

UL se s podpisom tega Sporazuma zavezuje, da nepremičnin Biološkega središča v Ljubljani iz 4. člena tega Sporazuma do prenehanja stavbne pravice, ne bo obremenila in odtujila.

8. člen

Podpisnici Sporazuma se dogovorita, da bo pred oz. vsaj istočasno z dokončnim prenehanjem neodplačne stavbne pravice, vendar ne prej kot 5 let po pridobljenem uporabnem dovoljenju za novo poslovno stavbo, narejena parcelacija in etažiranje objektov ter skladno s tem podpisan Sporazum o delitvi stavb in delov stavb Biološkega središča v Ljubljani (v nadaljevanju: Sporazum o delitvi), ki bo določal:

a) da je NIB:

- lastnik novo zgrajene stavbe vhoda v botanični vrt s pripadajočim solastniškim deležem na zemljiščih, razen naslednjih delov stavbe:
 - 474,04 m² prostorov v pritličju nove stavbe, južno od glavnega vhoda (nadomestilo za izgubljene skupne prostore BF v sedanji stavbi vhoda v botanični vrt) s pripadajočim lastniškim deležem na zemljišču;
 - 128,42 m² prostorov, ki bodo v 50 % solastništvu NIB in 50% solastništvu UL (energetski prostori in prostori za hišniška opravila) s pripadajočim zemljiškim deležem na zemljišču;

b) da je UL:

- lastnica vseh poslovnih prostorov v Glavni stavbi s pripadajočim zemljiščem;
- etažna lastnica poslovnih prostorov v pritličju nove poslovne stavbe, južno od glavnega vhoda v stavbo v površini 474,04 m² ter 50% solastnica prostorov namenjenih za potrebe energetike stavb Biološkega središča ter za hišniška opravila v površini 128,42 m² v pritličju severnega nove poslovne stavbe, oboje s pripadajočim zemljiškim deležem na zemljišču.

c) da služnostne pravice, ustanovljene s Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, ki bodo postale nekoristne ter stavbna pravica, ki je bila ustanovljena na nepremičninah z ID znakom: 2682-1403/0-0, 2682-1424/1-0, 2682-1425/0-0, 2682-1426/0-0 in 2682-1404/1-0, ki v naravi predstavljajo stavbo vhoda v Botanični vrt ter mediteranski rastlinjak, in sicer za potrebe izgradnje novega centra Nacionalnega inštituta za biologijo, prenehajo veljati.

Naročnik parcelacije in etažiranja objektov je lahko NIB ali UL, stroške pa nosita oba navedena sorazmerno glede na lastniški delež v posameznem objektu.

9. člen

Podpisnici soglašata, da bo ureditev v Sporazumu o delitvi iz prejšnjega člena podlaga za vpis lastninske pravice in etažne lastnine v zemljiško knjigo. Za namen vpisa lastninske pravice in etažne lastnine v zemljiško knjigo bo Sporazum o delitvi vseboval ustrezna zemljiškoknjižna dovolila.

Podpisnici Sporazuma izrecno soglašata, da se menjava nepremičnin v skladu s Sporazumom o delitvi izvrši tako, da UL NIB-u ni dolžna izplačevati nikakršnega denarnega nadomestila iz naslova večvrednosti nepremičnin, ki jih bo UL pridobila v last in posest od NIB-a zaradi prenehanja stavbne pravice. Menjava nepremičnin se tako izvrši kot enakovredna. V kolikor pa bi zaradi menjave nepremičnin DURS odmeril kakršnekoli davke, se jih zaveže v celoti plačati NIB.

10. člen

Podpisnici soglašata, da se v Sporazumu o delitvi zaradi posebne namembnosti dogovorijo tudi vprašanja uporabe in vzdrževanja prostorov:

- knjižnice,
- elektronskega mikroskopa,
- delavnice in
- energetike.

11. člen

NIB in UL se zavežeta, da bosta nepremičnine v 30 dneh po podpisu Sporazuma o delitvi in v skladu z njim, predala proste oseb in stvari. Ob predaji bosta sestavila primopredajni zapisnik, v katerem bosta podrobneje popisala stanje nepremičnin.

UL in NIB bosta nastopila posest nepremičnin, v obsegu dogovorjenem v prejšnjem odstavku, na dan predaje nepremičnin. Takrat prevzemata tudi vse pravice in obveznosti, davke in stroške vseh vrst, povezane z zamenjano nepremičnino, vključno z rizikom naključnega uničenja.

12. člen

Podpisnici Sporazuma sta si obstoječe nepremičnine pred podpisom ogledali. Znana jima je lega, velikost, kakovost in gradbeno stanje navedenih nepremičnin ter s podpisom izjavljata, da iz naslova očitnih stvarnih napak ne bosta uveljavljali nobenega zahtevka.

13. člen

Odgovornost za vsa morebitna odškodninska razmerja in ostale zahtevke, ki bi lahko nastali iz naslova Sporazuma v zvezi z investicijo iz 3. člena, prevzema NIB.

14. člen

Skrbnika tega Sporazuma sta :
- za NIB: prof. dr. Tamara Lah Turnšek
- za UL: Darko Klobučar

V primeru, da se v času trajanja pogodbenega razmerja spremeni skrbnik Sporazuma stranka o tem z dopisom obvesti drugo stranko. Sprememba skrbnika pogodbe skrbnika Sporazuma začne veljati z dnem prejetja dopisa.

15. člen

Stroške notarske overitve podpisa zakonitega zastopnika UL nosi UL.

Stroške vknjižbe stavbne pravice v zemljiško knjigo nosi NIB.

16. člen

Vse morebitne spore iz Sporazuma si bosta podpisnici prizadevali rešiti po mirni poti, v kolikor pa to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče.

Če se kadarkoli izkaže, da je kdo v imenu in na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku naročnika, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad pogodbenimi obveznostmi ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku naročnika, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je pogodba nična.

17. člen

Sporazum je sestavljen v štirih (4) enakih izvodih, ki veljajo kot original, od katerih prejme vsaka podpisnica po dva izvoda.

Sporazum je sklenjen, ko ga podpišeta obe podpisnici.

V Ljubljani, dne 1. 9. 2014

V LJUBLJANI, dne 8. 9. 2014

REPUBLIKA SLOVENIJA, VLADA RS
ki jo po pooblastilu zastopa direktorica
Nacionalnega inštituta za biologijo
prof. dr. Tamara Lah Turnšek



_____ (podpis) _____

