



Zavod poslovno proizvodna cona Tezno
Cesta k Tamu 27, 2001 Maribor, pp 317
Telefon: +386 (0)2 46 01 300
faks: +386 (0)2 46 01 302
www.conatezno.si

Urgentne številke v primeru okvar ali nezgod:
Elektrika: 031 379 052
Plin in voda: 051 686 443
info@conatezno.si

Splošni pogoji poslovanja in medsebojnih odnosov v Poslovno proizvodni coni Tezno 01/2018

(v nadaljevanju kratko: splošni pogoji)

OPREDELITEV IZRAZOV, KI SE POGOJIH UPORABLJAJO:

- **Zavod Poslovno proizvodna cona Tezno:** v nadaljevanju kratko Zavod PPC Tezno, je Zavod, ki je ustanovljen in deluje zaradi zadovoljevanja skupnih potreb in interesov lastnikov in uporabnikov v Coni;
- **Poslovno proizvodna cona Tezno:** območje skupnega delovanja Zavoda PPC Tezno, v nadaljevanju kratko Cona. Cona je prostorsko opredeljeno območje določeno z občinskim prostorskim aktom.
- **Lastnik:** je pravna ali fizična oseba, ki je na osnovi kupne pogodbe oz. druge pogodbe pridobila lastninsko pravico na nepremičnini v Coni;
- **Najemnik:** je pravna ali fizična oseba, ki sklene najemno pogodbo z lastnikom nepremičnine;
- **Uporabniki Cone:** pravne ali fizične osebe, lastniki, solastniki, najemniki, ki določeno nepremičnino smejo uporabljati na osnovi sklenjene pogodbe;
- **Infrastruktura:** komunalna, energetska in komunikacijska infrastruktura, ki služi skupni rabi uporabnikov. Javna infrastruktura pa je v lasti občine Maribor.
- **Zgradbe:** so vsi sestavni deli zgradbe: temelji, zidovi, ostrešja, kleti ipd.. Gradbeni sestavni deli v smislu teh pogojev so tudi električne, komunikacijske, plinske instalacije, vse naprave za oskrbo vode in kanalizacijo s pripadajočimi merilnimi napravami, ogrevalne, sanitarne in strelovodne naprave ter dvigala, če navedeni gradbeni sestavni deli pripadajo lastniku zgradbe.

- **Energija:** so vse vrste energentov.
- **Pravica služnosti:** je pravica uporabljati tujo stvar, izkoriščati pravico oz. pravica zahtevati od lastnika opustitev določenega dejanja. Običajne služnosti: služnost vožnje, hoje, dostopa.
- **Javne površine:** so površine, ki so v lasti občine ali države in predstavljajo javno dobro;
- **Pristojni organi Zavoda:** Skupščina, Strokovni svet ali Svet zavoda.

1. SPLOŠNO:

- 1.1. S splošnimi pogoji se določijo osnovna in obvezna pravila poslovanja na območju Cone. Pogoji so obvezni za vse subjekte: lastnike nepremičnin, najemnike ali druge uporabnike zemljišča, objektov ali njihovih delov.
- 1.2. Splošne pogoje morajo upoštevati in uporabljati tako pravne kot fizične osebe na območju Cone, ne glede na dejavnost ali funkcijo, ki jo opravljajo.
- 1.3. Splošni pogoji določajo minimalne obvezne standarde, predvsem pa:
 - splošna pravila in določila;
 - opredelitev Cone;
 - opredelitev skupnih pravic in obveznosti na skupni lastnini;
 - osnovna pravila vzdrževanja,
 - infrastruktura;
 - razvoj Cone;
 - upravljanje;
 - kršitve in sankcioniranje;
 - reševanje sporov;
 - in drugo.

Splošne pogoje sprejme in spreminja Svet Zavoda PPC Tezno.

1.4. Splošni pogoji so lahko priloga in sestavni del vsake kupne pogodbe za nakup nepremičnin na območju Cone. Pogoji veljajo tudi za vse nove lastnike oz. uporabnike, ne glede na način seznanitve z njimi.

2. OPREDELITEV CONE

2.1. Cona obsega:

- nezazidana zemljišča, gradbene objekte, parkirišča in ceste opredeljene v občinskem prostorskem aktu;
- vso elektroenergetsko infrastrukturo, elektroenergetsko omrežje s pripadajočimi transformatorji in glavnimi razdelilnimi omarami, ter zunanjo razsvetljava;
- plinovodno omrežje za zemeljski plin;
- vodovodno omrežje pitne in tehnološke vode, vodnjaki in črpalke, vključno s podzemnimi tuneli;
- kanalizacijsko omrežje;
- internetno omrežje, ISDN, optično omrežje, ipd.

2.2. Zaradi specifičnosti prostora so lastniki dolžni v primeru izkazane potrebe, drug drugemu podeliti, posebne pravice na svoji lastnini, ki omogočajo nemoteno rabo vseh nepremičnin, posebej pa pravico služnosti. Služnost za skupni namen je vedno brezplačna. Služnost v korist posameznega subjekta pa je lahko odplačna.

3. OPREDELITEV SKUPNE INFRASTRUKTURE

Vse infrastrukturne instalacije oz. naprave iz 2. točke teh splošnih pogojev in omrežja cest, so v lasti ali upravljanju Zavoda PPC Tezno. Njihova uporaba je zagotovljena vsem subjektom po pogojih in na način, ki jih določi Zavod.

Zavod PPC Tezno je dolžan in pristojen za vzdrževanje, popravila in upravljanje skupne infrastrukture do točke, kjer se konča pristojnost Zavoda PPC Tezno in se prične lastništvo in upravljanja vsakega posameznega lastnika.

Točke prehoda infrastrukturnih objektov in naprav iz lastništva in upravljanja Zavoda PPC Tezno v lastništvo in upravljanje posameznega lastnika so:

- a) Elektroenergetska infrastruktura:
 - priključek posameznega lastnika na VN nivoju: VN odklopni ločilnik transformatorja z VN varovalkami
 - priključek Lastnika na NN nivoju: NN tarifne varovalke v Priključno Merilni Omari (prevzemno-predajno mesto)
- b) Vodovodna infrastruktura:
 - Vodomer na prevzemno-predajnem mestu
- c) Infrastruktura zemeljskega plina:

- Požarna pipa na prevzemno-predajnem mestu
- d) Optično telekomunikacijska infrastruktura:
 - OTK priključna omarica
- e) Kanalizacijska infrastruktura:
 - jašek priključitve objekta na primarno kanalizacijo

3.1. Posamezne pravice in obveznosti

3.1.1. Prometna varnost

Vsakdo, ki vstopa na območje Cone, mora spoštovati in izvajati cestno prometne predpise. Ceste, ki niso v javni lasti, štejejo za nekategorizirane ceste in poti, na katerih velja režim, ki ga določi Zavod PPC Tezno.

3.1.2. Varstvo okolja, varovanje ljudi in premoženja ter požarno varovanje

Vsak uporabnik v Coni je dolžan spoštovati zakonske in podzakonske predpise o varovanju okolja ter delovati tako, da ne ogroža varnosti ljudi in premoženja.

3.1.3. Načelo vzdrževanja obstoječega stanja

Zavod PPC Tezno, kot upravnik oz. lastnik infrastrukture se obvezuje vzdrževati infrastrukturo po načelu dobrega gospodarja. Posodobitve infrastrukture se bodo opravljale skladno z letnim načrtom, ki ga sprejme Zavod PPC Tezno.

3.1.4. Dostop do vodov

Zavodu PPC Tezno, kot predstavniku in zastopniku interesov vseh subjektov v Coni, morajo lastniki nepremičnin omogočiti in dopustiti dostop do vseh vodov in omrežij, katera potekajo preko njihovih zemljišč in v objektih, ter služijo skupni rabi, tako, da lahko Zavod PPC Tezno redno in tekoče izvaja vzdrževalna dela, razvija nova omrežja infrastrukture, odčitava porabo energentov in izvaja druge naloge.

V primeru razvijanja novih omrežij infrastrukture mora Zavod PPC Tezno lastnikom pravočasno najaviti taka dela, tako, da morebitni posegi ne vplivajo na njihov proizvodni proces ali upravljanje druge poslovne dejavnosti.

Predhodna najava ni potrebna, če je zaradi nujnosti izvedbe del zaradi preprečitve nadaljnje škode (intervencijski ukrepi) dostop nujen in neodločljiv.

Če se distribucijske ali razdelilne naprave, ki so ključnega pomena za nemoteno delovanje omrežij, nahajajo znotraj objektov ali v ograjenih parcelah lastnikov, se lastniki morajo dogovoriti z Zavodom PPC Tezno o načinu samostojnega, neoviranega dostopa do teh naprav in parcel tudi v času, ko

lastniki oz. drugi uporabniki tam niso prisotni. Zavod PPC Tezno ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi zaradi nespoštovanja te obveznosti.

Če posamezni lastnik tudi po pozivu ne omogoči neoviranega dostopa Zavodu PPC Tezno, se šteje, da je s tem prevzel odgovornost za škodo, ki bi nastala zaradi tega.

3.4.6. Soglasje

Šteje se, da je vsak lastnik posamezne nepremičnine podal soglasje Zavodu PPC Tezno za posege ali morebitne spremembe na infrastrukturi navedeni v točki 2.1. teh pogojev, še zlasti, če je poseg nujen in neodložljiv zaradi zagotavljanja nemotenega delovanja.

Znotraj zaprtega tehnološko integriranega sistema PPC Tezno je upravnik prometne, energetske in komunalne infrastrukture Zavod PPC Tezno. V primeru posegov znotraj območja poslovne cone si morajo investitorji pridobiti projektne pogoje in soglasje Zavoda skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno proizvodno cono Tezno (OPPN št.: 14125-00).

3.4.7. Vzdrževanje

Za vzdrževanje energetskih in drugih skupnih vodov in naprav znotraj objektov v lasti enega ali več posameznih lastnikov, ki štejejo za skupne dele in naprave in, ki so v lasti Zavoda PPC Tezno, je izključno odgovoren in pooblaščen Zavod PPC Tezno. V te vode in naprave ne smejo posegati nepooblaščen osebe, sicer odgovarjajo za škodo in morebitne dodatne stroške, ki bi jih s tem povzročile.

3.4.8. Vzdrževanje objektov in okolja lastnikov:

Standarde vzdrževanja objektov in okolja v coni določa Zavod PPC Tezno skladno z veljavnimi normativi in pravili. V primeru, da lastniki ne spoštujejo predpisanih standardov, vzdržuje objekte in okolje v okviru predpisanega Zavod PPC Tezno na stroške lastnika.

3.4.9. Površine skupne rabe

Zavod PPC Tezno organizira in izvaja vzdrževanje površin v skupni rabi na način, dogovorjen med lastniki. Vzdrževanje površin skupne rabe se nanaša predvsem na nekategorizirane ceste in poti, vzdrževanje zelenih površin in čiščenje snega, vzdrževanje razsvetljave in podobno.

3.4.10. Varovanje v coni

Varovanje v coni se izvaja na skupnih površinah. Varovanje, ki ga lastniki potrebujejo zase,

organizirajo sami in to v obsegu, ki ustreza njihovim potrebam.

3.4.11. Vizualna podoba

Načrt ureditve cone predvideva tudi signalizacijo, označevanje znotraj in zunaj objektov, ki je v skladu s celotno podobo cone. Le to predlaga Zavod PPC Tezno, sprejme pa jo Svet Zavoda PPC Tezno.

3.4.12. Odprtost cone

Cona je odprta za vse tretje osebe tako, da se lastnikom oz. vsem uporabnikom omogoči prost vstop 24 ur na dan.

4. OSNOVNA PRAVILA VZDRŽEVANJA

Lastniki nepremičnin se zavezujejo skrbeti za zunanji videz in redno vzdrževanje objektov v svoji lasti. Sredstva za redno in investicijsko vzdrževanje svojih objektov zagotavljajo lastniki sami.

Lastniki nepremičnin se lahko s pogodbo dogovorijo, da se sredstva za redno in investicijsko vzdrževanje nepremičnin skupne rabe zbirajo v obliki posebnega rezervnega sklada.

5. INFRASTRUKTURA

5.1. Stanje infrastrukture

Vsa infrastruktura je prevzeta v obstoječem stanju, vse spremembe na vodih, uvedba novih in opuščanje starih, je predmet organa upravljanja Zavoda PPC Tezno, ki je sestavljen iz predstavnikov lastnikov.

5.2. Razvojni načrti

Ti se pripravljajo v skladu z Zazidalnim načrtom in se sprejemajo na Svetu Zavoda PPC Tezno. Morebitna potrebna sredstva lastnikov nepremičnin se oblikujejo v skladu z določil 4. točke.

5.3. Širitev infrastrukture

Lastniki nepremičnin v Coni soglašajo, da bodo zaradi zagotavljanja trajnostnega razvoja dovolili posege oz. podali soglasje za gradbena, zemeljska oz. druga dela na njihovih nepremičninah, ki bodo namenjena širitvi infrastrukture novih omrežnih vodov, ki so v skupnem interesu vseh posameznih lastnikov.

6. RAZVOJ CONE

Zazidalni načrt omogoča pripravo prostorsko izvedbenih aktov in prostorsko ureditvenega plana glede na razvojne želje in možnosti izražene s strani lastnikov ter ureditvene načrte mestne občine.

7. PREDNOSTNA PRAVICA ZAVODA PPC TEZNO

- 7.1. Lastniki nepremičnin so zaradi uresničevanja svojih skupnih interesov v Coni ustanovili Zavod PPC Tezno, ki je prevzel izvajanje nalog vodenja in upravljanja cone. Zaradi navedenega lastniki soglašajo, da ima Zavod in njegove družbe prednostno pravico pri izvajanju storitev v Coni. Zavod bo svoje obveznosti izvajal v korist lastnikov z upoštevanjem konkurenčnosti cen storitev.
- 7.2. Zavod PPC Tezno upravljajo ustanovitelji neposredno na skupščini Zavoda PPC Tezno ali posredno po svojih predstavnikih, imenovanih v Svet Zavoda PPC Tezno.
- 7.3. Sestavo, način imenovanja, mandat in pristojnosti Sveta Zavoda določa Pogodba o ustanovitvi Zavoda PPC Tezno.

8. KRŠITVE IN SANKCIONIRANJE

- 8.1. Zavod PPC Tezno zaradi resnega in doslednega izvajanja določil teh pogojev določa tudi sankcije za kršitve, ki so določene s posebnim pravilnikom o sankcioniranju, ki je na vpogled na Zavodu PPC Tezno.
- 8.2. Vsak lastnik odgovarja po načelih objektivne odgovornosti za škodo, ki jo s svojim ravnanjem povzroči sam ali osebe, ki so pri njem v delovnem ali pogodbenem razmerju.
- 8.3. V imenu in za račun lastnikov škodo izterja Zavod PPC Tezno, ali druga pooblaščenca oseba.
- 8.4. Kršitve pogojev v smislu motenja posesti ali oviranja dejavnosti drugih lastnikov sankcionira Zavod PPC Tezno arbitrarno. Zavod PPC Tezno ima pravico odstraniti oviro, ki predstavlja motenje posesti, ter stroške, ki nastanejo s tem v zvezi, preveliti na kršitelja.
- 8.5. Vsak lastnik oz. drug uporabnik storitev Zavoda PPC Tezno je dolžan redno poravnovati svoje obveznosti za dobavo električne energije, vode in zemeljskega plina in drugih storitev v skladu s pogoji, ki jih določa Zavod.

9. REŠEVANJE SPOROV

- 9.1. Lastniki, nepremičnin v coni se obvezujejo zadeve, ki bi pomenile različno tolmačenje teh pogojev in bi utegnile postati sporne, reševati preko Zavoda PPC Tezno, ki je po svojih organih pristojen in pooblaščen za razlago teh pogojev.

- 9.2. V primeru, če spora na navedeni način ni moč rešiti, je za reševanje sporov pristojna arbitražna. V arbitražo imenuje vsaka prizadeta stran po enega arbitra, ta pa imenuje predsednika iz vrst strokovnjakov za vprašanja, ki so predmet spora.
- 9.3. Stroške reševanja spora nosijo udeležene stranke v enakih deležih.
- 9.4. Če spora tudi arbitražna ni uspešno in v zadovoljstvo udeležencev razrešila, je za dokončno reševanje pristojno sodišče v Mariboru.

10. KONČNE DOLOČBE

- 10.1. Vsa razmerja med lastniki, ki niso urejena v teh Pogojih, je pristojen urejati in s svojimi sklepi razreševati Zavod PPC Tezno. Enako velja za razlago posameznih določil teh Pogojev.
- 10.2. Ti pogoji so lahko priloga in sestavni del prodajnih, menjalnih in morebitnih drugih pogodb, s katerimi se spreminjajo lastništvo nepremičnin v Coni.
- 10.3. Pogoji veljajo za vse lastnike nepremičnin v Coni, kakor tudi za vse njihove najemnike in druge uporabnike prostorov oz. nepremičnin.
- 10.4. Pogoji se objavijo na spletni strani Zavoda www.conatezno.si.
- 10.5. Lastniki so zavezani k uporabi in izvajanju teh Pogojev s tem, ko postanejo lastniki, solastniki oz. posestniki nepremičnin v coni.
- 10.6. Spreminjanje in dopolnjevanje, ter postopek sprejemanja teh pogojev je v pristojnosti Sveta Zavoda PPC Tezno.
- 10.7. Za sestavo, spreminjanje in dopolnitve se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika.

Ti Splošni pogoji so bili sprejeti na seji Sveta Zavoda PPC Tezno 21.12.2017, ter se pričnejo uporabljati s 1.1.2018.

Predsednik Sveta Zavoda PPC Tezno:

mag. Jože Protner