



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 478-494/2022-14
Datum: 27. 1. 2023

Mestni svet
Mestne občine Ptuj

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 3. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj

NASLOV: **Predlog Sklepa o ustanovitvi stavbne pravice na delu nepremičnine katastrska občina 397 Hajdina parcela 1101/18 za potrebe umestitve stavbe št. 1550**

PRIPRAVIL: Oddelek za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem
Urša Simonič, višja svetovalka

**PRAVNA
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) in 79. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20)

POROČEVALEC: Martin Kukovič, vodja Oddelka za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za gospodarstvo, Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo,
Odbor za finance

**PREDLOG
SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Sklepa o ustanovitvi stavbne pravice na delu nepremičnine katastrska občina 397 Hajdina parcela 1101/18 za potrebe umestitve stavbe št. 1550, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek
županja

Priloga:
- predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi 256. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20), 72. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na ____seji, dne_____, sprejel naslednji

S K L E P

o ustanovitvi stavbne pravice na delu nepremičnine katastrska občina 397 Hajdina parcela 1101/18 za potrebe umestitve stavbe št. 1550

1.

(1) Mestna občina Ptuj na delu nepremičnine katastrska občina 397 Hajdina parcela 1101/18, dovoli in prizna ustanovitev stavbne pravice v korist vsakokratnih lastnikov stavbe št. 1550 k.o. 397 Hajdina, z naslovom Povodnova ulica 1, Ptuj. Stavbna pravica se ustanovi za potrebe umestitve prizidka - dela stanovanjske stavbe št. 1550 v izmeri 21,51 m² na južnem delu severnega kraka zemljišča 1101/18 katastrska občina 397 Hajdina.

(2) Stavbna pravica nastane z dnem vpisa v zemljiško knjigo in se ustanavlja za obdobje dokler stavba stoji.

2.

Imetnik stavbne pravice je dolžan Mestni občini Ptuj plačati nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice v višini 537,75 EUR. V vrednost ni zajet davek na dodano vrednost.

3.

Ta sklep prične veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu Mestne občine Ptuj.

Številka: 478-494/2022-14

Datum:

O b r a z l o ž i t e v :

a.) Pravna podlaga:

Podlaga za ustanovitev stavbne pravice je 256. člen Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS; št. 87/02, 91/13 in 23/20) in 72. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20). Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se sklene po metodi neposredne pogodbe. Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice je Mestna občina Ptuj dolžna pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini.

H gradivu je predhodno podala soglasje Komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

b.) Predmet in obseg stvarnega premoženja:

- nepremičnina katastrska občina 397 Hajdina parcela 1101/18 (v nadaljevanju: predmetna nepremičnina), izmere 566 m²
<https://www.google.com/maps/place/46%C2%B024'57.1%22N+15%C2%B050'56.6%22E/@46.4158502,15.8490485,20z/>,
 - predmetna nepremičnina leži v območju stavbnih zemljišč, in sicer v območju stanovanjskih površin (SS), ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi,
-

- na območju predmetne nepremičnine za posege v prostor velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj, enota urejanja prostora Breg – Turnišče: BT13; Ptuj-Mariborska cesta,
 - v naravi nepremičnina predstavlja varovalni pas GJS, in sicer varovalni pas prometne infrastrukture - JP 330061 - Gubčeva ulica III,
 - po predmetni nepremičnini potekata elektrovod in komunikacije.
- Prikaz nepremičnine parcelna številka 1101/18 k.o. 397 Hajdina:



- Prikaz stavbe št. 1550 k.o. 397 Hajdina z naslovom Povodnova ulica 1, Ptuj:



c.) Pravni pregled stanja stvarnega premoženja:

1.

- Mestna občina Ptuj je izključna lastnica nepremičnine katastrska občina 397 Hajdina parcela 1101/18. Iz vpogleda v zemljiško knjigo, na dan 25.1.2023, je razvidno, da je pri predmetni nepremičnini kot lastnica vknjižena Mestna občina Ptuj, in da na nepremični ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.
- Pri nepremičnini je vknjižena nepravna stvarna služnost v korist T - 2 družbe za ustvarjanje, razvoj in trženje elektronskih komunikacij in opreme d.o.o..

- Na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNORg) in Odloka o razglasitvi Arheološkega najdišča v Spodnji Hajdini za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 56/03 in 16/08 – ZVKD-1) je pri nepremičnini vpisana zaznamba urejanja prostora - razglasitve nepremičnine za kulturni spomenik državnega pomena.

2.

Ob predmetni nepremičnini se nahaja nepremičnina v privatni lasti, parcela 1104/1 k.o. 397 Hajdina, na kateri stoji večji del stavbe št. 1550 k.o. 397 Hajdina, z naslovom Povodnova ulica 1, Ptuj. Del omenjene stavbe - prizidka v izmeri 21,51 m² pa stoji na predmetni nepremični v občinski lasti.

Lastnik nepremičnine 1104/1 k.o. 397 Hajdina želi uskladiti zemljiškoknjižno stanje z dejanskim stanjem.

Grafični prikaz dela stavbe – prizidka, ki posega v občinsko nepremičnino parcela 1101/18 k.o. 397 Hajdina, obarvano z rjavo in zeleno):



* Kap prizidka v izmeri 2,82 m² (obarvano z rumeno) sega tudi na občinsko nepremičnino 1105/3 k.o. 397 Hajdina, po kateri poteka občinska kategorizirana cesta. S stranko je dogovorjeno, da bodo ta del odstranili.

d.) Ustanovitev stavbne pravice:

Mestna občina Ptuj na delu nepremičnine katastrska občina 397 Hajdina parcela 1101/18 ustanovi stavbno pravico v korist vsakokratnih lastnikov stavbe št. 1550 k.o. 397 Hajdina, z naslovom Povodnova ulica 1, Ptuj, za potrebe umestitve prizidka - dela stanovanjske stavbe št. 1550 v izmeri 21,51 m².

Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice, pravico imeti v lasti in uporabljati naveden del stavbe. Stavbna pravica se podeli za obdobje, dokler stavba stoji.

Med Mestno občino Ptuj kot lastnico nepremičnine 1101/18 katastrska občina 397 Hajdina in lastnikom stavbe št. 1550 k.o. 397 Hajdina, Povodnova ulica 1, Ptuj, kot imetnikom stavbne pravice, se bo po sprejetju predmetnega sklepa uredilo medsebojno razmerje v zvezi z ustanovljeno stavbno pravico.

e.) Ocenitev stvarnega premoženja:

Komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj je sklenila, da se višina nadomestila, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice določi izkustveno in se upošteva vrednost, po kateri se je odsvojilo primerljive nepremičnine. V skladu z navedenim znaša nadomestilo (25,00 EUR/m²), kar znaša za predmetno nepremičnino 537,75 EUR.

Imetnik stavbne pravice je po prenehanju stavbne pravice, z odstranitvijo oz. zrušitvijo prizidka, zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje in se zaveže, da se odpoveduje nadomestilu ob prenehanju stavbne pravice, saj nepremičnina lastnika s tem ni in ne bo pridobila vrednosti.

f.) Stroški pravnega posla:

Imetnik stavbne pravice prevzame stroške nadomestila za stavbno pravico, strošek davka na dodano vrednost, stroške geodetskih storitev, stroške notarskih storitev ter stroške vknjižbe stavbne pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

Na podlagi navedenega mestnemu svetu predlagam obravnavo in sprejem predloga sklepa v predloženem besedilu.

Pripravila:
Urša Simonič

Nuška Gajšek
županja