



OBČINA TREBNJE ŽUPAN

www.trebnje.si

E: obcina.trebnje@trebnje.si

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 711-23/2020-3

Datum: 16. 4. 2020

OBČINSKI SVET OBČINE TREBNJE

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA
OBČINE TREBNJE**

**NASLOV
GRADIVA:** **Odločanje o pravnem poslu ustanovitve stavbne pravice za
gradnjo dnevnega centra za starejše na parceli 462/6 k.o.
Trebnje v korist Doma starejših občanov Trebnje**

Gradivo pripravil: Oddelek za splošne zadeve,
Vanda Zadnik, univ. dipl. prav., višja svetovalka I

**Pristojno delovno
telo:** Odbor za okolje, prostor in infrastrukturo (ni zasedal zaradi
preventivnih zdravstvenih razlogov za preprečitev širjenja nalezljive bolezni
SARS-CoV-2 (COVID-19))

Gradivo predlaga: Alojzij Kastelic, župan Občine Trebnje

Poročevalec: -

PREDLOG SKLEPA:

- I. **Občina Trebnje sklene pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice za gradnjo dnevnega centra za starejše v skladu s projektom »Dozidava dnevnega centra DSO Trebnje« št. 175/20-DGD, izdelovalca Dia, d.o.o., Poljanski nasip 28, 1000 Ljubljana, na parceli št. 462/6 k.o. 1422 Trebnje, v korist javnega zavoda Dom starejših občanov Trebnje.**
- II. **Stavbna pravica se podeli brezplačno za dobo 99 let v korist javnega zavoda Dom starejših občanov Trebnje, Stari trg 63, 8210 Trebnje, matična št. 1392123000.**

Alojzij Kastelic
ŽUPAN

Priloge: predlog z obrazložitvijo, vloga Doma starejših občanov Trebnje

Odločanje o pravnem poslu ustanovitve stavbne pravice za gradnjo dnevnega centra za starejše na parceli 462/6 k.o. Trebnje v korist Doma starejših občanov Trebnje

Pravna podlaga za odločanje:

Na podlagi 70. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDLS-1) ob smiselni uporabi 11. alineje drugega odstavka 17. člena Statuta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14-popr.) se občinskemu svetu posreduje v odločitev pravni posel – ustanovitev stavbne pravice za gradnjo **dnevnega centra za starejše na parceli 462/6 k.o. Trebnje v korist Doma starejših občanov Trebnje**.

Splošno o stavbni pravici:

Stavbna pravica je pravni institut, ki ga ureja Stvarnopravni zakonik. Stavbna pravica je omejena stvarna pravica, ki daje imetniku stavbne pravice pravico, da ima nad ali pod zemljiščem zgrajen objekt oziroma, da zgradi objekt. To pomeni, da z ustanovitvijo stavbne pravice imetnik stavbne pravice postane lastnik zgradbe oz. objekta, zemljišče pa še vedno ostaja v lasti zemljiškoknjižnega lastnika. Bistvo stavbne pravice je torej pravna ločitev zgradbe od zemljišča.

Pravna podlaga za pridobitev stavbne pravice je veljavna pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, ki se sklene med lastnikom zemljišča in bodočim imetnikom stavbne pravice. Pogodba ima naravo zavezovalnega pravnega posla. Stavbno pravico je potrebno vknjižiti tudi v zemljiško knjigo.

Pravni položaj lastnika zemljišča je povsem primerljiv s pravnim položajem lastnika s služnostjo obremenjenega služječega zemljišča. Stavbna pravica v nobenem primeru ne pomeni odtujitve zemljišča, pač pa obremenitev lastninske pravice na zemljišču.

Obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice je natančen opis vsebine stavbne pravice, čas trajanja in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

Trajanje stavbne pravice določita pogodbeni stranki v pogodbi, zakon pa omejuje trajanje na največ 99 let. Stranki lahko določita tudi krajši čas trajanja stavbne pravice. Ko stavbna pravica preneha, postane zgradba spet sestavina zemljišča.

Podlaga za brezplačno podelitev stavbne pravice:

70. člen ZSPDLS-1 v tretjem odstavku med drugim določa, da je ustanavljanje stavbne pravice na nepremičnem premoženju lahko odplačno, če je stavbna pravica podeljena v korist osebi javnega prava in če je to v javnem interesu. Nadalje v četrtem odstavku istega člena določa, da se šteje, da je javni interes med drugim podan, če se stavbna pravica podeli z namenom gradnje objektov s področja socialnega varstva.

Dom starejših občanov Trebnje je podal vlogo za pridobitev stavbne pravice za gradnjo dnevnega centra za starejše na parceli 462/6 k.o. 1422 Trebnje v skladu s projektom »Dozidava dnevnega centra k DSO Trebnje«, št. projekta: 175/20-DGD, izdelovalca Dia d.o.o., Poljanski nasip 28, 1000 Ljubljana, v nadaljevanju: projekt.

Dom starejših občanov Trebnje se namerava s projektom prijaviti na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva za starejše, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 14/20, v nadaljevanju: javni razpis). Eden izmed pogojev za prijavo na razpis je, da mora prijavitelj izkazati pravico graditi v skladu z veljavno gradbeno zakonodajo in imeti pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Dom starejših občanov Trebnje je oseba javnega prava in za gradnjo po projektu je skladno z določbo četrtega odstavka 70. člena ZSPDSLS-1 podan javni interes, zato so izpolnjeni pogoji za podelitev brezplačne stavbne pravice.

Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice je obvezna sestavina pogodbe, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača. Zgradbe, ki je predmet stavbne pravice, imetnik tudi ne sme obremenitvi z zastavno pravico.

Po prenehanju časa, za katerega je ustanovljena stavbna pravica, postane lastnik zemljišča tudi lastnik objekta, ki je bil zgrajen.

Predmet ustanovitve stavbne pravice:

Območje v centru Trebnjega ob obstoječem Domu starejših občanov Trebnje

Parcela in k.o.	Izmera cele parcele v m ²	Lastništvo	Območje posega po projektu v m ²
462/6 k.o. 1422 Trebnje	87 37	Občina Trebnje 1/1	10 50

Zemljišče parcela 462/6 k.o. 1422 Trebnje, na katerem se bo izvajala gradnja v skladu s projektom, je še vedno v lasti Občine Trebnje, ker zemljiškoknjižna razmerja z RS kot (so)investitorjem gradnje obstoječega Doma starejših občanov, ki že stoji na tej parceli, še niso dokončno urejena.

Ocena finančnih in drugih posledic:

Ustanovitev stavbne pravice ne bo povzročila finančnih posledic za proračun Občine Trebnje.

Obrazložitev nujnosti zadeve in umestitev na dopisno sejo v skladu s Sklepom o načinu delovanja in odločanja Občinskega sveta Občine Trebnje v času epidemije nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19):

Občinski svet Občine Trebnje je na 5. dopisni seji, ki je trajala od 14. 4. 2020 do 16. 4. 2020 do 12. ure, sprejel Sklep o načinu delovanja in odločanja Občinskega sveta Občine Trebnje v času epidemije nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19), v nadaljevanju Sklep COVID-19, ki v VII razdelku določa roke za posredovanje gradiv ter v drugem odstavku dovoljuje izjeme.

Dom starejših Občanov Trebnje je na Upravno enoto Trebnje vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s projektom, vendar je dobil poziv, da je vloga formalno nepopolna, ker ni izkazana pravica graditi. Rok za dopolnitev vloge se izteče 4. 5. 2020.

Glede na navedeno in ob upoštevanju določenih prazničnih dni je nujno, da se zadeva odločanja o ustanovitvi stavbne pravice umesti na prvo dopisno sejo, ki bo sklicana v skladu s Sklepom COVID-19, saj je potrebno po potrditvi predlaganega sklepa skleniti še pogodbo o pravnem poslu in izvesti notarsko overitev.

Vir: del obrazložitve glede pravne narave stavbne pravice je povzet po članku Stavbna pravica na državnem ali občinskem zemljišču, avtor Anton Grilc, Pravna praksa I. 2006, št. 34, stran 13.

Dom starejših občanov Trebnje

Stari trg 63, 8210 Trebnje

tel.: 07 34 62 100, fax: 07 34 62 151

e-pošta: dso_trebnje@siol.net



DOM STAREJŠIH OBČANOV

TREBNJE

Številka: 351-1/2020

Datum: 14. 4. 2020

OBČINA TREBNJE

Goliev trg 5

8210 Trebnje

obcina.trebnje@trebnje.si

OBČINA TREBNJE	Sig.z:	1
PREJETO: 14-04-2020	Pril.:	/
Šifra zadeve: FM-23/2020-1	Vred.:	/

Zadeva: Vloga za pridobitev stvarne (stavbne) pravice za gradnjo dnevnega centra za starejše na parceli št. 462/6 k.o. 1422 Trebnje

Dom starejših občanov Trebnje se namerava s projektom dozidave dnevnega centra k stavbi DSO prijaviti na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva za starejše, ki je bil objavljen v Ur.l. RS, št. 14/2020.

Javni razpis delno financira Evropska unija, in sicer iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR). Javni razpis se izvaja v okviru Operativnega programa evropske kohezijske politike v obdobju 2014 - 2020, prednostne osi 9 »Socialna vključenost in zmanjševanje tveganja revščine«, prednostne naložbe 9.3 »Vlaganje v zdravstveno in socialno infrastrukturo, ki prispeva k razvoju na nacionalni regionalni in lokalni ravni, zmanjšanje neenakosti glede zdravstvenega stanja, spodbujanje socialnega vključevanja z lažjim dostopom do socialnih, kulturnih in rekreacijskih storitev in prehod z institucionalnih storitev na storitve v okviru lokalnih skupnosti« in specifičnega cilja 9.3.1 »Izboljšanje kakovosti skupnostnih storitev oskrbe«. Na javnem razpisu bodo izbrani projekti. Predvideno je sofinanciranje 5 projektov vzpostavitve enot za namen zagotavljanja dnevnih oblik varstva v kohezijski regiji vzhodna Slovenija.

Predmet javnega razpisa je sofinanciranje projektov za gradnjo ali pridobitev objektov oz. objektov z zemljiščem za namen vzpostavitve enot za zagotavljanje dnevnih oblik varstva in/ali za zagotavljanje začasnih namestitev, za osebe starejše od 65 let.

Po tem javnem razpisu se predvideva, da se dnevne oblike varstva zagotavljajo v obliki dnevnega centra, ki je organiziran v skladu s 46. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS; št. 67/06) in je kot samostojna organizacijska enota organiziran v domu starejših občanov ali posebnem socialnovarstvenem zavodu ali v samostojnem objektu.

Upravičen prijavitelj je pravna oseba s sedežem v Republiki Sloveniji, ustanovljena s strani Republike Slovenije, kot javni socialnovarstveni zavod, ki v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti opravlja dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo starejših in invalidnih oseb.

Pogoji: Prijavitelj mora imeti pravico graditi oziroma posegati v prostor v skladu z veljavno gradbeno zakonodajo. Pravnomočno gradbeno dovoljenje oz. vložena zahteva za izdajo

gradbenega dovoljenja, za celotno investicijo, mora biti priložena vlogi, razen v primeru, ko v skladu z veljavno zakonodajo gradbenega dovoljenja ni potrebno pridobiti, kar mora biti dokumentirano.

Zemljišče, na katerem bo zgrajen objekt, ki bo predmet vloge, mora biti ob oddaji vloge v lasti prijavitelja oz. v lasti Republike Slovenije. Če zemljišče, na katerem bo objekt zgrajen, še ni v lasti prijavitelja, mora prijavitelj ob vlogi priložiti potrdilo o predznambi stavbne pravice, v primeru pridobitve pa potrdilo o pravnem poslu v obliki notarskega zapisa, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo ali drugo dokazilo v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

DSO Trebnje je 19.2.2020 na Upravni enoti Trebnje vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za dozidavo dnevnega centra, ki je predvidena na zemljiški parceli št. 462/6 k.o. 1422 Trebnje.

Ker je po podatkih uradnih evidenc Občina Trebnje vpisana kot zemljiškoknjižni lastnik navedene zemljiške parcele do 1/1 in ker ne gre za parcelo v lasti ustanovitelja, t.j. Republike Slovenije, smo kot investitor dolžni izkazati stvarno pravico graditi v smislu določb Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 61/17, 72/17-popr.).

Podatki o projektu:

- Naziv gradnje: Dozidava dnevnega centra k DSO Trebnje
- Vrsta gradnje: novogradnja – prizidava
- Projektant: Dia d.o.o., Poljanski nasip 28, 1000 Ljubljana; št. projekta: 175/20-DGD
- Velikost stavbe: 24,0 x 12,6 m
- Splošni opis nameravane gradnje:

Dnevni center za starostnike je načrtovan na jugovzhodni strani DSO kot samostojna pritlična in deloma vkopana stavba z ozelenjeno pohodno streho (teraso), ki bo locirana na delu zemljiške parcele (št.: 462/6, k.o. 1422 Trebnje), na območju sedanje pokrite terase ob obstoječi stavbi. Stavba bo delno vkopana, zato se bo njena streha na južni strani spojila s terenom. Urejena bo kot pohodni tematski vrt, namenjen eni izmed varovanih enot. Stavbi DSO in dnevnega centra bosta z mostičem medsebojno povezani v prvem nadstropju. S tem bo omogočena neposredna povezava bivalne enote s strešnim vrtom. Vrt bo urejen tematsko in namenjen različnim dejavnostim (počitek, razne gibalne vaje in rekreacija, urejanje vrtnin in cvetlic. Prostori dnevnega centra bodo obsegali približno 185 m² neto uporabnih prostorov za kapaciteto 12 dnevnih oskrbovancev. Njegovo središče bo velik večnamenski osrednji prostor v okviru katerega bodo urejeni tematski kotički (bralni, računalniški, klubski, kuhinjski...). Na njega bo neposredno navezan prostor za počitek in rekreacijo. Prostori centra bodo obsegali še ločene sanitarije. Osrednji prostor bo na zahodni strani zastekljen z veliko panoramsko stekleno steno in neposredno povezan z novo zunanjo teraso.

Glede na navedeno vlagamo prošnjo za sklenitev pravnega posla z zemljiškoknjižnim dovolilom v skladu s tretjim in četrtem odstavkom 70. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, s katerim bo izkazana pravica graditi.

S spoštovanjem.



Mateja Povhe, v.d. direktorja
Doma starejših občanov Trebnje

Priloga: grafični prikazi nameravane gradnje (ureditvene situacije iz DGD)







