



OBČINA MAJŠPERK

---

## **K 10. točki dnevnega reda:**

- **Sklep o ustanovitvi stavbne pravice na parc. št. 257/45, 257/46, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 - Skrblje**



**OBČINA MAJŠPERK**

**PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE MAJŠPERK**

**PREDLAGATELJ: ŽUPANJA OBČINE MAJŠPERK**

**PRIPRAVLJALEC: OBČINSKA UPRAVA**

**SKLEP O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE**

**Sklep o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice**

**Sklep o podelitvi stavbne pravice na parc. št. 257/45, 257/46, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 - Skrblje**

**Pravni temelj za sprejem akta:**

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007, 27/2008 - odl. US, 76/2008, 79/2009, 51/2010, 84/2010 - odl. US, 40/2012 - ZUJF, 14/2015 - ZUUJFO, 76/2016 - odl. US)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013 - ZDU-1G, 50/2014, 90/2014 - ZDU-1I, 14/2015 - ZUUJFO, 76/2015)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 58/2016)
- Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/12, 34/15, 55/15)

**Predlog sklepa:**

Občinski svet Občine Majšperk sprejme:

- Sklep o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice
- Sklep o podelitvi stavbne pravice na parc. št. 257/45, 257/46, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 - Skrblje

Številka: .....

Datum: .....

dr. Darinka Fakin  
županja

Priloga:

- Obrazložitev z lego nepremičnine
- Sklep o ugotovitvi javnega interesa
- Sklep o podelitvi stavbne pravice
- Poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice



## OBČINA MAJŠPERK

---

Obrazložitev:

Stavbna pravica je pravni instrument, 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, oziroma 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 služkega 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. Po preteku dogovorjene dobe lahko isti osebi (oziroma njuna naslednika) ustanovita stavbno pravico v zvezi z isto nepremičnino in isto zgradbo še enkrat oziroma neomejeno velikokrat.

31. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013 - ZDU-1G, 50/2014, 90/2014 - ZDU-11, 14/2015 - ZUUFJO, 76/2015) določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja države lahko brezplačno v primeru, če je to v javnem interesu. Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice je obvezna sestavina pogodbe, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača. Zgradbe, ki so predmet stavbne pravice, imetnik tudi ne sme obremeniti z zastavno pravico.

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

Podelitev stavbne pravice je namenjena projektu izgradnje prizidka h gasilskemu domu na Bregu, ki bo stal na parc. št. 257/45, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 – Skrblje. Stavbna pravica pa se bo podelila tudi za parc. št. 257/46 k.o. 442 – Skrblje, kjer že stoji obstoječi gasilski dom za PGD Majšperk – Breg. Z načrtovano gradnjo bo gasilsko društvo zgradilo objekt s katerim bo zaščitilo svojo opremo in s tem imeli boljše pogoje za zagotavljanje požarne varnosti, saj gasilsko društvo kot izvajalec gasilske službe opravlja preventivne in operativne naloge gašenja in reševanja ob požarih, varstva pred požarom, določene naloge zaščite in reševanja ljudi in



## OBČINA MAJŠPERK

premoženja ob naravnih in drugih nesrečah. Z navedenim je utemeljen javni interes za predlagano obremenitev nepremičnin v lasti Občine Majšperk.

Občina bo ustanovila stavbno pravico skladno z zakonom. Občinskemu svetu je predloženo poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini, iz katerega izhajajo upravičenost podelitve stavbne pravice.

V kolikor bosta sprejeta predlagana sklepa, bo občina nadaljevala postopek, s čimer bo najprej objavila namero za ustanovitev stavbne pravice, nato pa z PGD Majšperk – Breg sklenila ustrezno pogodbo.

Lega nepremičnin, ki bodo obremenjene s stavbno pravico:





## OBČINA MAJŠPERK

Na podlagi drugega odstavka 31. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013 - ZDU-1G, 50/2014, 90/2014 - ZDU-11, 14/2015 - ZUUJFO, 76/2015) in 16. člena Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/12, 34/15, 55/15) je Občinski svet Občine Majšperk, na svoji ..... seji, dne ..... sprejel

### **SKLEP**

#### **o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice**

##### **I.**

Ugotovi se javni interes za ustanovitev prostorsko omejene brezplačne stavbne pravice na nepremičninah 257/45, 257/46, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 – Skrblje, v lasti Občine Majšperk, za namen izvajanja gasilske dejavnosti Prostovoljnega gasilskega društva Majšperk – Breg.

##### **II.**

Stavbna pravica v javnem interesu se izvaja tudi na obstoječem objektu, ki je bil zgrajen za namen dejavnosti gasilskega društva.

##### **III.**

Vsebina in trajanje stavbne pravice se določijo s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, ki se sklene med Občino Majšperk in imetnikom stavbne pravice (PGD Majšperk – Breg), njena bistvena sestavina pa je namen opravljanja gasilske dejavnosti, v Občini Majšperk, ki je v javnem interesu.

##### **IV.**

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Dne:

Občina Majšperk  
Županja dr. Darinka Fakin



## OBČINA MAJŠPERK

Na podlagi 29. in 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007, 27/2008 - odl. US, 76/2008, 79/2009, 51/2010, 84/2010 - odl. US, 40/2012 - ZUJF, 14/2015 - ZUUJFO, 76/2016 - odl. US) 56. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 58/2016) in 16. člena Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/12, 34/15, 55/15) je Občinski svet Občine Majšperk, na svoji ..... seji, dne ..... sprejel

### **SKLEP o podelitvi stavbne pravice**

#### I.

S tem sklepom se ustanavlja stavbna pravica na nepremičninah parc. št. 257/45, 257/46, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 – Skrblje, v lasti Občine Majšperk.

#### II.

Stavbna pravica se ustanavlja na obstoječem objektu št. 4, ki stoji na parc. št. 257/46 k.o. 442 – Skrblje in na parc. št. 257/45, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 – Skrblje, kjer se bo postavil nov objekt namenjen gasilstvu.

#### III.

Stavbna pravica po tem sklepu se podeli skladno z Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013 - ZDU-1G, 50/2014, 90/2014 - ZDU-11, 14/2015 - ZUUJFO, 76/2015) in sicer za dobo 99 let.

#### IV.

Stavbna pravica se skladno z javnim interesom podeli brezplačno.

#### V.

Za vodenje postopka in podpis pogodbe o stavbni pravici se pooblasti županjo Občine Majšperk, ki pred podpisom s pogodbo seznanjena občinski svet.

#### VI.

Ta sklep začne veljati dan po sprejemu.

Številka:

Datum:

Občina Majšperk  
Županja dr. Darinka Fakin



**OBČINA MAJŠPERK**

---

**POROČILO  
O EKONOMSKI UTEMELJENOSTI USTANOVITVE ŠTAVBNE PRAVICE  
ZA OPRAVLJANJE GASILSKE SLUŽBE**

Naročnik:

Občina Majšperk

Odgovorna oseba:

županja dr. Darinka Fakin

Majšperk, avgust 2017





## OBČINA MAJŠPERK

### 1. Pravne podlage

Podeljevanje oziroma ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013 - ZDU-1G, 50/2014, 90/2014 - ZDU-11, 14/2015 - ZUUJFO, 76/2015) podrobnejša ravnanja pa Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 58/2016). Poleg navedenega zakona je treba pri ustanovitvi stavbne pravice upoštevati tudi določila Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002 in 91/2013).

#### **Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti**

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 31. členu določa pravila glede ustanovitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju in sicer:

(1) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je odplačno.

**(2) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je lahko brezplačno, če je to v javnem interesu.**

(3) Ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravnih lokalnih skupnosti oziroma ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti v korist države je brezplačno, če se služnost ustanavlja za namen gradnje ali vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture.

**(4) Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju države ali samoupravne lokalne skupnosti je obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice določba, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača. Zgradbe, ki je predmet stavbne pravice, imetnik ne sme obremeniti z zastavno pravico.**

(5) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami se izvede z neposredno pogodbo. Če se za sklenitev posameznega pravnega posla zanima več ponudnikov, se pred sklenitvijo pogodbe izvede postopek pogajanj.

#### **Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti**

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 18. členu določa:

(1) Kadar se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja stavbna pravica in višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 5.000 eurov, se opravi cenitev. Iz ceniťve morata biti jasno razvidni vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice ter vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice.

(2) Kadar se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja druga stvarna pravica ali se stvarno premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem, višina nadomestila oziroma najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine nadomestila oziroma najemnine.





## OBČINA MAJŠPERK

in v 56. členu določa:

(1) Stavbna pravica se lahko ustanovi, če je vrednost nadomestila, ki ga imetnik stavbne pravice plača za ustanovitev stavbne pravice, enaka ali večja vrednosti nadomestila, ki ga bo lastnik zemljišča plačal imetniku stavbne pravice po poteku časa, za katerega je stavbna pravica ustanovljena. Upravljavec je pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice dolžan pripraviti tudi predlog finančnega načrta odplačila nadomestila, ki ga po izteku pogodbenega razmerja plača imetniku stavbne pravice.

(2) Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice je upravljavec dolžan pripraviti poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, v katerem se pretehta višina nadomestila, ki ga bo prejel v času trajanja stavbne pravice, višina nadomestila, ki bi ga država oziroma samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku po prenehanju pogodbenega razmerja, ter uporabnost stavbe, ki je predmet stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

(3) Za postopek ustanovitve stavbne pravice se smiselno uporabljajo določbe o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

(4) Namera o ustanovitvi stavbne pravice se objavi na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

### **Stvarnopravni zakonik**

Stvarnopravni zakonik v 263. členu določa sledeče:

(1) S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine.

(2) Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

## **2. Kratak opis projekta**

Podelitev stavbne pravice je namenjena projektu izgradnje prizidka h gasilskemu domu na Bregu, ki bo stal na parc. št. 257/45, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 – Skrblje. Stavbna pravica pa se bo podelila tudi za parc. št. 257/46 k.o. 442 – Skrblje, kjer že stoji obstoječi gasilski dom za PGD Majšperk – Breg.

Z načrtovano gradnjo bo gasilsko društvo zgradilo objekt s katerim bo zaščitilo svojo opremo in s tem imeli boljše pogoje za zagotavljanje požarne varnosti, saj gasilsko društvo kot izvajalec gasilske službe opravlja preventivne in operativne naloge gašenja in reševanja ob požarih, varstva pred požarom, določene naloge zaščite in reševanja ljudi in premoženja ob naravnih in drugih nesrečah.

Ker investitor PGD Majšperk – Breg potrebuje za izgradnjo zgoraj navedenega objekta, pravico gradnje, bo na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ustanovljena stavbna pravica na parc. št. 257/45, 257/46, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 – Skrblje.



## OBČINA MAJŠPERK

### 3. Lokacija prizidka

Obstoječi gasilski dom PGD Majšperk – Breg se nahaja na naslovu Breg 4, 2322 Majšperk. Prizidek k gasilskemu domu je na lokaciji gasilskega doma in sicer na zemljišču parc. št. 257/45, 257/50, 257/52 vse k.o. 442 – Skrblje, ki so v lasti Občine Majšperk.

Celotno zemljišče je v Občinskem prostorskem načrtu opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti.

Dostop do Gasilskega doma Majšperk – Breg je od regionalne ceste po javni pot JP 740 311 Breg – TVI.

Lokacija nepremičnine:





## OBČINA MAJŠPERK

---

### 4. Ekonomska utemeljitev

Po proučitvi pravnih podlag ugotavljamo:

- Občina lahko ustanovi stavbno pravico na svojem zemljišču.
- Stavbna pravica je lahko podeljena odplačno (31/1. člen ZSPDSLS) ali brezplačno (31/2. člen ZSPDSLS).
- Občina mora v primeru odplačne podelitve stavbne pravice pridobiti cenitev za ustanovitev stavbne pravice (ne potrebujemo).
- Namera o ustanovitvi stavbne pravice mora občina vključiti v Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem občine (vključena).
- Občina mora ekonomsko utemeljiti ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini.

Z ekonomsko utemeljitvijo ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti samoupravne lokalne skupnosti občina določi višino nadomestil za čas trajanja stavbne pravice. V skladu s sklepom o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Majšperk, gre za brezplačno stavbno pravico, saj se stavbna pravica podeljuje za namen dograditve stavbe gasilskega doma. Gasilski dom je namenjen delovanju Prostovoljnega gasilskega društva Majšperk – Breg za namen izvajanja dejavnosti gasilskega društva v javnem interesu.

### 5. Zaključek

Glede na navedeno v točkah 1. do 4. ugotavljamo, da je ustanovitev stavbne pravice utemeljena.