



**OBČINA
MISLINJA**
Občinska uprava

Šolska cesta 34
2382 Mislinja

T: 02 88 57 342
F: 02 88 57 340
obcina@mislinja.si
www.mislinja.si

Številka: 478-011/2021

Datum: 30.11.2021

NAČRT USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE NA DELU ZEMLJIŠČA S PARC. ŠT. 1302/1, K.O. 863 – ŠENTILJ POD TURJAKOM

1. UVODNE UGOTOVITVE

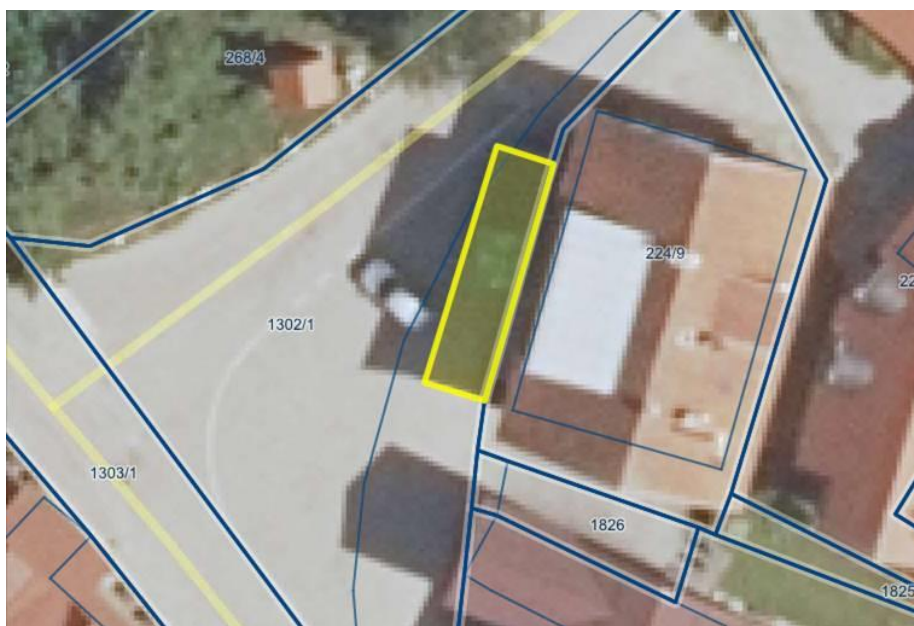
Dokument je pripravljen skladno z zahtevami drugega odstavka 72. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18), ki določa, da mora upravljavec pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti.

Upravljavec stvarnega premoženja je Občina Mislinja, Šolska cesta 34, 2382 Mislinja, ki jo zastopa župan Bojan Borovnik, mag. posl. ved. .

2. OPIS NEPREMIČNINE, KATERA JE PREDMET PODELITVE STAVBNE PRAVICE

Predmet podelitve stavbne pravice je del nepremičnine s parc. št. 1302/1, k.o. 863 – Šentilj pod Turjakom, v velikosti 42 m², ki se nahaja v naselju Šentilj pod Turjakom – Vaško jedro Šentilj. Nepremičnina ima status javnega dobra.

RABA	stavbno zemljišče 100%
NAMENSKA RABA	površine cest
DEJANSKA RABA	javna občinska cestna infrastruktura



3. PRAVNA PODLAGA

Stavbna pravica predstavlja stvarno pravico obremenitev zemljišča, ki pomeni celovit in obsežen ter praviloma tudi dolgotrajen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča. Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20, v nadaljevanju SPZ) ureja stavno pravico v členih od 256. do 265, in sicer opredeljuje stavbna pravica kot pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica se lahko podeli za določen ali nedoločen čas in je prenosljiva. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah. Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino, lastniku nepremičnine pa za stavbno pravico plača nadomestilo (v nadaljevanju: nadomestilo za stavbno pravico). Stavbna pravica predstavlja torej izjemo od splošnega pravila stvarnega prava po katerem je stavba neločljivo povezana z zemljiščem in po katerem promet z zemljiščem ne mora potekati ločeno od prometa s stavbo. Po prenehanju stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. Skladno z novelo SPZ-B (Ur. l. RS, št. 23/20) lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače. Po prej veljavni ureditvi nadomestilo ni smelo biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine, medtem ko se po novi ureditvi pogodbeni stranki lahko dogovorita, da se plačilo ne izvede.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) ureja ravnanje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti. V 70. členu tako določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami odplačno (neodplačno le v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu). Nadalje ZSPDSLS-1 določa, da se pogodba o ustanovitvi stavbne pravice sklene na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe, pri čemer mora upravljavec (občina) pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, ki vsebuje utemeljitev:

- razlogov za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti glede na prodajo nepremičnine ter opredelitev javnega interesa,
- uporabnosti stavbe, ki je sestavina stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča ali odločitve, da je imetnik stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje, in
- ekonomske upravičenosti, ki temelji na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice, na dolžini obdobja, za katero se ustanavlja stavbna pravica, in na načrtu zagotovitve finančnih sredstev za plačilo nadomestila, ki ga bo država ali samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

Ustanovitev stavbne pravice za obdobje ustanovitve pomeni obsežen poseg v lastninsko pravico, zato je zakonodajalec predvidel, da je upravljavec pred sklenitvijo pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice dolžan pripraviti ustrezen načrt. Vsebina načrta je natančno določena. Obstoj stavbne pravice na nepremičnini pomeni za lastnika dolgotrajno nezmožnost uporabe obremenjene nepremičnine, zaradi česar je treba skrbno presoditi in utemeljiti vse v 72. členu ZSPDSLS-1 določene dejavnike.

Novela SPZ-B je spremenila ureditev stavbne pravice, pri kateri novela odpravlja prisilno omejitev trajanja stavbne pravice na 99 let in uzakonja možnost, da lastnik zemljišča in imetnik stavbne pravice *avtonomno uredita višino nadomestila, ki ga mora lastnik zemljišča plačati imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju*. Zakonodajalec ni predvidel sprememb določil ZSPDSLS-1, ki bi sledile spremembam SPZ. Tako bi bilo v ZSPDSLS-1 smiselno prenoviti vsaj določila v zvezi s nadomestilom imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice ter določila glede plačila nadomestila za stavbno pravico. Ureditev, da je višina nadomestila, ki ga mora država ali samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice, znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine (prvi odstavek 73. člena ZSPDSLS-1) je bila smiselna ob upoštevanju določil SPZ, ki so bila v veljavi pred uveljavitvijo novele SPZ-B. Po prej veljavni ureditvi (2. odstavek 263. člena SPZ, Ur. l. RS, št. 87/02) je namreč lastnik nepremičnine moral imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ni bilo smelo biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Ker je zgoraj omenjeno določilo ZSPDSLS-1 določalo zgornjo mejo nadomestila ob prenehanju v višini polovice povečanja tržne vrednosti, prej veljavno določilo SPZ pa spodnjo v enaki višini, je moral lastnik ob prenehanju stavbne pravice v vsakem primeru plačati

nadomestilo, ki je enako polovici povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Podelitev stavbne je torej v preteklosti pomenila sprejetje obveze plačila nadomestila ob prenehanju in s tem sprejetje finančne obveznosti. Zaradi navedenega razloga ZSPDSLS-1 primarno predvideva prodajo premoženja, ki ga upravljavci ne potrebujejo, podelitev stavbne pravice pa le v primeru, da obstajajo razlogi, ki dajejo prednost podelitvi stavbne pravice pred prodajo.

Nadalje 74. člen ZSPDSLS-1 določa, da je pogoj za izdajo zemljiškoknjižnega dovolila za vpis stavbne pravice na nepremičnini plačilo celotnega nadomestila, pri čemer je plačilo potrebno plačati 9 v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa. ZSPDSLS-1 *ne opredeljuje obveznosti plačila nadomestila za stavbno pravico v enkratnem znesku*, oz. glede na določila tretje alineje drugega odstavka 72. člena (..«temelji na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice...«) celo predvideva, da se nadomestilo plačuje sprotno (npr. letno) je v primeru podelitve stavbne pravice za nedoločen čas, ki ga omogoča novela SPZ-B toliko bolj jasno, da je plačilo nadomestila za stavbno pravico možno tudi v obliki periodičnega plačevanja. V tem primeru je treba zapolniti pravno praznino, saj ZSPDSLS-1 periodičnega plačevanja nadomestila za stavbno pravico ne ureja z smiselno uporabo določil, ki urejajo podobne situacije. Drugi odstavek 74. člena ZSPDSLS-1 tako določa primeru periodičnega odplačevanja nadomestila za služnost, upravljavec nepremičnine *zemljiškoknjižno dovolilo izroči po plačilu prvega obroka nadomestila, ki znaša najmanj 20 odstotkov celotnega nadomestila*.

Skladno s 265. členom SPZ se stavbna pravica ustanovi kot posebna pravica uporabe javnega dobra, ker se s podelitvijo le – te na zemljišču ne posega v splošno rabo javnega dobra.

4. RAZLOGI ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE IN NJENIH PREDNOSTI GLEDE NA PRODAJO NEPREMIČNINE TER OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA

Občina Mislinja je upravljavec nepremičnine s parc. št. 1308/1, k.o. 863 – Šentilj pod Turjakom s statusom javnega dobra, na kateri se ustanavlja stavbna pravica.

Ker je zemljišče po dejanski rabi javna občinska cestna infrastruktura je nemogoča prodaja dela te nepremičnine tudi zaradi mogoče bodoče morebitne ureditve in bi bila prodaja le tega zemljišča nesmiselna.

Občina bi lahko zemljišče tudi oddala oz. odmerila občinsko takso skladno z Odlokom o občinskih taksah v Občini Mislinja (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/2018, 16/2021), vendar je za zavezanca to premalo, saj mora za postavitev nastreška pridobiti gradbeno dovoljenje. To pomeni, da mora izkazati pravico graditi, skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP), kar pa je lastništvo na katerem bo postavil nadstrešek ali stavbno pravico.

5. UPORABNOST STAVBE, KI JE SESTAVINA STAVBNE PRAVICE, PO PRENEHANJU POGODBENEGA RAZMERJA ZA LASTNIKA ZEMLJIŠČA ALI ODLOČITVE, DA JE IMETNIK STAVBNE PRAVICE PO PRENEHANJU POGODBENEGA RAZMERJA ZEMLJIŠČE DOLŽAN VZPOSTAVITI V PRVOTNO STANJE

Nadstrešek, ki se bo predvidoma postavil je montažen in ga je mogoče po prenehanju pogodbenega razmerja za 99 let odstraniti, tako da je imetnik stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje.

6. PRESOJA EKONOMSKE UTEMELJENOSTI

ZSPDSLS-1 ne določa metode utemeljitve ekonomske upravičenosti podelitve stavbne pravice, določa pa, da mora ta temeljiti na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice, na dolžini obdobja, za katero se ustanavlja stavbna pravica, in na načrtu zagotovitve finančnih sredstev¹ za plačilo nadomestila, ki ga bo država ali samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

¹ Kar v našem primeru ni relevantno, saj lastnik imetniku stavbne pravice ob prenehanju ne bo plačal nadomestila v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

V primeru, da podelitev stavbne pravice za 99 let ne prinaša potencialnih obveznosti (npr. plačilo za povečanje vrednosti nepremičnine ob prenehanju) se z ustreznim preračunom in določitvijo donosnosti (faktorja) lahko določi višino nadomestila, ki predstavlja v finančnem smislu ekvivalent prodaji zemljišča.

Občina Mislinja je, čeprav ni bila s tem zavezana z ZSPDSLS-1, ki določa, da se opravi cenitev če se na nepremičnem premoženju ustanavlja stavbna pravica in višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 5.000 eurov, naročila cenitev, saj nima primerljive vrednosti nadomestila, ki bi ga postavila za izhodiščno vrednost. Cenitev je opravil sodni izvedenec in cenilec mag. Rajko Hovnik, katere izsek je predstavljen v nadaljevanju.

Izračun stavbne pravice za zemljišče - enkratnega nadomestila za dobo trajanja 99 let

Stavbna pravica se ne ustanovi brezplačno, ampak mora upravičenec plačati zavezancu (lastniku nepremičnine, preko katere bo potekala pravica) ustrezno denarno nadomestilo.

Pri določanju denarnega nadomestila oz. odškodnine je treba upoštevati višino škode, ki bo nastala nepremičnini zaradi same ustanovitve služnosti ter zmanjšano vrednost obremenjene služne nepremičnine.

Stavbno pravico razumemo kot omejeno stvarno pravico na tuji nepremičnini. Stavbna pravica daje imetniku le-to pravico, da ima na, nad, ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt.

Po svoji vsebini je stavbna pravica najbolj podobna stvarni služnosti, od nje pa se razlikuje predvsem po tem, da je stavbna pravica last njenega lastnika (ki je lahko pravna ali fizična oseba) in ne pravica lastnika drugega gospodujočega zemljišča, kakor je to pri služnosti. Z vidika lastnika zemljišča pa se stavbna pravica kaže kot stvarna obremenitev zemljišča (kot stavbna pravica).

R - Zahtevano donosnost v danem primeru upoštevam v višini - **3,0%**

V tr. - Določitev vrednosti zemljišča + vrednost izboljšav

Primerljiva zemljišča, ki so bila prodana (Vir: Trgoskop)

<p>Primerljivo zemljišče št. 1 ID posla: 336847 Cena za celoto: 16.399 € Cena na enoto: 28,62 €/m² Datum prodaje: 20.3.2017 Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja Lokacija: Mislinja Parcelna št. 842/37 k.o. 864 Mislinja Površina zemljišča: 573 m² Oblika: trikotnik Raba-stavbno zemljišče</p>	
<p>Primerljivo zemljišče št. 2 ID posla: 451784 Cena za celoto: 10.830,00 € Cena na enoto: 30,00 €/m² Datum prodaje: 21.9.2019 Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja Lokacija: Mislinja Parcelna št. 448/14, k.o. 864 Mislinja Površina zemljišča: 361 m² Oblika: trikotnik Raba-stavbno zemljišče</p>	
<p>Primerljivo zemljišče št. 3 ID posla: 437976 Cena za celoto: 101.910,00 € Cena na enoto: 30,00 €/m² Datum prodaje: 28.5.2019 Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja Lokacija: Mislinja Parcelna št. 839/1 in 842/37 k.o. 864 Mislinja Površina zemljišča: 2824 m² + 573 m² = 3397,00 m² Oblika: pravokotna Raba-stavbno zemljišče</p>	

Opomba: ker v danem primeru gre za zemljišče, ki po namenski rabi (PC)- območja prometne infrastrukture, vendar gre za zemljišče ob poslovnem objektu, smatram, da znaša vrednost zemljišča za izračun stavbne pravice - 25,00 €/m².

V tr. - Vrednost zemljišča znaša 42,00 m² x 25,00 €/m² = 1.050,00 €
 Vrednost izboljšav (asfalt – cestno telo) znaša 42,00 m² x 40,00 €/m² = 1.680,00 €
 Skupaj znaša vrednost zemljišča = 2.730,00 € x vpliv obremenjenosti 1,0 = **2.730,00 €**
F Obr – vpliv stopnje obremenjenosti – ocenjeno znaša **100%**.

V vred. = Vrednost stavbne pravice – enkratnega nadomestila (plačila) za podeljeno pravico

Enačba za izračun nadomestila za podeljeno stavbno pravico ali pravico služnosti je naslednja :

$$V \text{ red.} \times V \frac{(1+R)^n - 1}{(1+R)^n} \text{ tr} =$$

$$V \text{ red.} = \frac{(1+0,03)^{99} - 1}{(1+0,03)^{99}} \times V \text{ tr} =$$

$$V \text{ red.} = \frac{18,6588 - 1}{18,6588} \times V \text{ tr} = 0,9464 \times 2.730,00 \text{ €} = \text{€}$$

Zaključim:

Ocenjena vrednost enkratnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico na zemljiški parceli z ID št. 863 1302/1 (del), za dobo 99 let, znaša: 2.584,00 €
(vrednost na enoto 61,52 €/m²)

V ocenjeni vrednosti davek na promet nepremičnin ni zajet

S spoštovanjem,



Sodni izvedenec in cenilec
mag. Rajko Hovnik

Libeliče, 25.11.2021

7. ZAKLJUČEK

Občina Mislinja namerava podeliti stavbno pravico upoštevajoč vso veljavno zakonodajo. Po potrditvi s strani Občinskega sveta Občine Mislinja bo objavljena namera po eni izmed metod razpolaganja z nepremičnim premoženjem, kot to določa ZSPDSLS-1. Občina Mislinja bo podelila stavbno pravico za dobo 99 let. Plačilo nadomestila bo možno tudi v obliki periodičnega plačevanja, vendar prvi obrok ne bo smel znašati manj kot 20 odstotkov celotnega nadomestila. Lastnik nepremičnine (občina) imetniku stavbne pravice ob prenehanju ne bo plačal nadomestila v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Pripravila: Nina Fras, univ. dipl. prav.

Župan Občine Mislinja
Bojan Borovnik, mag. posl. ved, l.r.