



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče
tel.: 03 / 75 71 700; faks: 03 / 57 62 498
e-pošta: info@zrece.eu / splet: www.zrece.eu

Številka: 478-15/2022-16
478-16/2022-16
Datum: 4. 5. 2022

AD/1

15. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 11. 5. 2022

| | |
|----------------------------|--|
| ZADEVA: | GRADIVO ZA 1. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA |
| NASLOV: | PREDLOG SKLEPA O POTRDTVI IZVEDBE POSTOPKA PODELITVE STAVBNE PRAVICE: <ul style="list-style-type: none">- NA ZEMLJIŠČU Z ID PARCELA 1091 1092/10, K.O. 1091 – HUDINJA, NA KATEREM STOJI PREHRAMBNI GOSTINSKI OBRAT IMENOVAN »UNIORČEK«,- NA ZEMLJIŠČIH Z ID PARCELA 1091 1092/2, 1091 1092/13, 1091 1103/6, 1091 1103/13, 1091 1103/5, VSE K.O. 1091 – HUDINJA, NA KATERIH STOJI NAČRTOVANI OBJEKT »ŠESTSEDEŽNICA MAŠINŽAGA«, TER- NA ZEMLJIŠČIH Z ID PARCELA 1091 1103/6, 1091 1096/4, 1091 1103/5, VSE K.O. 1091 – HUDINJA, NA KATERIH STOJI NAČRTOVANI OBJEKT »LETEČI TOBOGAN«. |
| PREDLAGATELJ: | Župan |
| PRAVNA PODLAGA: | 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) 72. in 73. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) 16., 17. in 18. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) 19. člen Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/2016, 26/2018) |
| PRILOGE: | <u>INTERNO GRADIVO – GRADIVO ŠE NE SME KOPIRATI, JAVNO OBJAVLJATI ALI POŠILJATI JAVNOSTI</u> Poročilo o ocenjevanju vrednosti nadrejene lastninske pravice: o ocenjevanju vrednosti stavbne pravice na zemljišču z ID parcela 1091 1092/10, k.o. 1091 – Hudinja, na katerem stoji prehrambni gostinski obrat imenovan »Uniorček«, april 2022 Poročilo o ocenjevanju vrednosti nadrejene lastninske pravice: o ocenjevanju vrednosti stavbne pravice nad zemljišči za traso in postaji sedežnice »mašinžaga«, traso »letečega tobogana« in ocena primerne najemnine za površine smučišča, dveh gorsko-kolesarskih poti in trase za trikolesnike-gokart, ID znaki zemljišč: parcela 1091 1103/6, parcela 1091 1103/5, parcela 1091 1103/4, parcela 1091 1103/13, parcela 1091 1096/4, parcela 1091 1092/2 in parcela 1091 1092/13, vse k.o. 1091 – Hudinja, na Rogli v občini Zreče, april 2022 |
| NAMEN: | Predlog za sprejem |
| GRADIVO PRIPRAVILI: | JHP projektne rešitve d.o.o., Domžale Občinska uprava Občine Zreče |
| POROČEVALCI: | mag. Boris Podvršnik, župan mag. Jana Habjan, JHP projektne rešitve d.o.o., Domžale |

| | |
|-------------------------------------|---|
| STALIŠČE PRISTOJNE KOMISIJE: | Komisija za gospodarstvo je na 15. redni seji, dne 3. 5. 2022 obravnavala gradivo. Predlaga, da Občinski svet sprejme Sklep o potrditvi izvedbe postopka podelitve stavbnih pravic za: - prehrambeni gostinski obrat »Uniorček«, - šestsedežnico Mašinžaga, - objekt »Leteči tobogan« v predlagani obliki. |
| PREDLOG SKLEPA: | Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme Sklep o potrditvi izvedbe postopka podelitve stavbne pravice: - na zemljišču z ID parcela 1091 1092/10, k.o. 1091 – Hudinja, na katerem stoji prehrambni gostinski obrat imenovan »Uniorček«, - na zemljiščih z ID parcela 1091 1092/2, 1091 1092/13, 1091 1103/6, 1091 1103/13, 1091 1103/5, vse k.o. 1091 – Hudinja, na katerih bo postavljen načrtovani objekt »Šestsedežnica Mašinžaga«, ter - na zemljiščih z ID parcela 1091 1103/6, 1091 1096/4, 1091 1103/5, vse k.o. 1091 – Hudinja, na katerih bo postavljen načrtovani objekt »Leteči Tobogan«, in da se župana po izvedenem zbiranju ponudb pooblasti za podpis pogodbe o podelitvi stavbne pravice. |

Obrazložitev:

V okviru izvedbe postopka podelitve stavbnih pravic na zemljiščih, na katerih stoji objekt »Uniorček«, ter na zemljiščih, na katerih se načrtuje izgradnja objekta »Šestsedežnica Mašinžaga« in objekta »Leteči Tobogan«, se predvideva izvedba sledečih aktivnosti:

1. Izvedba cenitve stavbnih pravic, ki bi se ustanovile na zgoraj navedenih zemljiščih, za namen določitve nadomestila, ki bi ga imetnik stavbne pravice plačeval za čas koriščenja stavbne pravice lastniku zemljišč (Občina Zreče). Aprila 2022 je bila tako izvedena cenitev stavbnih pravic za namen določitve višine nadomestila, ki bi ga plačeval imetnik stavbne pravice lastniku zemljišč za čas koriščenja stavbne pravice, pri čemer je bila cenitev stavbne pravice za zemljišče, na katerem stoji prehrambni objekt »Uniorček«, izvedena v ločenem dokumentu (cenitev stavbnih pravic je tako vsebovana v dveh dokumentih: poročilo o oceni vrednosti za zemljišče, na katerem stoji objekt »Uniorček«, in poročilo o oceni vrednosti za zemljišča, na katerih je načrtovana izgradnja objekta »Šestsedežnica Mašinžaga« in objekta »Leteči Tobogan«).

Iz Poročila o ocenjevanju vrednosti nadrejene lastninske pravice: o ocenjevanju vrednosti stavbne pravice na zemljišču z ID parcela 1091 1092/10, k.o. 1091 – Hudinja, na katerem stoji prehrambni gostinski obrat imenovan »Uniorček«, izhaja, da je nadomestilo stavbne pravice za dobo 40 let ocenjeno na 103.518,69 EUR oz. 145,49 EUR/m² brez morebitnega DDV (zaokroženo na 103.500,00 EUR).

Iz Poročila o ocenjevanju vrednosti nadrejene lastninske pravice: o ocenjevanju vrednosti stavbne pravice nad zemljišči za traso in postaji sedežnice »mašinžaga«, traso »letečega tobogana« in ocena primerne najemnine za površine smučišča, dveh gorsko-kolesarskih poti in trase za trikolesnike-gokart, ID znaki zemljišč: parcela 1091 1103/6, parcela 1091 1103/5, parcela 1091 1103/4, parcela 1091 1103/13, parcela 1091 1096/4, parcela 1091 1092/2 in parcela 1091 1092/13, vse k.o. 1091 – Hudinja, na Rogli v občini Zreče, izhaja, da je nadomestilo stavbne pravice na zemljiščih:

- na katerih je načrtovana izgradnja objekta »Šestsedežnica Mašinžaga«, za dobo 40 let ocenjeno na 16.726,06 EUR oz. 31,38 EUR/m² brez morebitnega DDV,
 - na katerih je načrtovana izgradnja objekta »Leteči Tobogan«, za dobo 20 let ocenjeno na 46.826,02 EUR oz. 12,85 EUR/m² brez morebitnega DDV.
2. Priprava potrebnih podlag za izvedbo postopka podelitve stavbnih pravic, ki vključuje predvsem potrditev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Zreče na seji Občinskega sveta Občine Zreče.
 3. Izvedba postopka javnega zbiranja ponudb za podelitev stavbnih pravic skladno s področno zakonodajo (Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)).
 4. Priprava in uskladitev pogodbe za podelitev stavbne pravice, ki jo podpiše župan Občine Zreče.

Razlogi za ustanovitev stavbne pravice:

Prednost podelitve stavbne pravice v primerjavi s prodajo parcel, na katerih bi se ustanovila stavbna pravica, je v tem, da Občina Zreče ohranja strateško lastništvo nad parcelami na Rogli, saj z neprodajo relevantnih parcel ne posega v celovitost ostalih lastniških parcel na obravnavanem območju in posledično vrednostno ter funkcionalno ohranja enako ali višjo raven slednjih tudi po izteku trajanja podeljenih stavbnih pravic. Navedeno je ključno iz razloga, ker so podeljene stavbne pravice časovno omejene na 20 oziroma 40 let. S tem, ko je podelitev stavbnih pravic časovno omejena, pri čemer se lastništvo parcel ohranja na Občini Zreče, je slednji v celoti pridržano upravičenje, da na relevantnih parcelah po prenehanju obdobja stavbne pravice prosto razpolaga.

Hkrati pa se s podelitvijo stavbne pravice omogoča razvoj turističnih kapacitet na Rogli in s tem vzpostavlja podlage za opravljanje turistične dejavnosti v načrtovanem obsegu in vrsti.

Uporabnost stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja za Občino Zreče:

Z vidika obvladovanja tveganj in dejstva, da upravljanje tovrstne infrastrukture ne sodi med izvirne naloge občine, je tudi stroškovno gledano optimalna ustanovitev stavbne pravice za določen čas, ki je po poteku trajanja stavbne pravice vezana na vzpostavitev prvotnega stanja, kar je dolžan zagotoviti imetnik stavbne pravice. Podrobnejši načrt navedenega se vključi v pogodbo o podelitvi stavbne pravice, kjer se opredeli tudi morebitne rizike in pogodbene kazni v primeru neizvršitve pogodbene obligacije imetnika stavbne pravice.

Ekonomska upravičenost podelitve stavbne pravice, ki temelji na višini nadomestila za čas trajanja stavbne pravice:

Stavbna pravica na nepremičninah se ustanovi odplačno. Podan je predlog, da se plačilo nadomestila za podeljeno stavbno pravico izvaja periodično za vsako posamezno leto, za katerega je podeljena stavbna pravica, razen za prvi obrok plačila nadomestila. Ob upoštevanju drugega odstavka 74. člena ZSPDLS-1, mora imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine, za izročitev zemljiškoknjižnega dovolila za vpis stavbne pravice, plačati prvi obrok nadomestila za stavbno pravico, ki znaša najmanj 20 % celotnega nadomestila. Po prejemu plačila prvega obroka nadomestila se lastnik nepremičnin zavezuje, da bo imetniku stavbne pravice po prejemu plačila izročil zemljiško knjižno dovolilo.

Kot izhaja iz Poročila o ocenjevanju vrednosti nadrejene lastninske pravice: o ocenjevanju vrednosti stavbne pravice na zemljišču z ID parcela 1091 1092/10, k.o. 1091 – Hudinja, na katerem stoji prehrambeni gostinski obrat imenovan »Uniorček«, april 2022, izdelovalca S-Consult d.o.o., Dunajska cesta 5, Ljubljana, je izkazano, da predvidena višina nadomestila, ki ga mora imetnik stavbne pravice plačati lastniku nepremičnine za čas 40 let koriščenja stavbne pravice, znaša 103.518,69 EUR oz. 145,49 EUR/m² brez morebitnega DDV.

Iz Poročila o ocenjevanju vrednosti nadrejene lastninske pravice: o ocenjevanju vrednosti stavbne pravice nad zemljišči za traso in postaji sedežnice »mašinžaga«, traso »letečega tobogana« in ocena primerne najemnine za površine smučišča, dveh gorsko-kolesarskih poti in trase za trikolesnike-gokart, ID znaki zemljišč: parcela 1091 1103/6, parcela 1091 1103/5, parcela 1091 1103/4, parcela 1091 1103/13, parcela 1091 1096/4, parcela 1091 1092/2 in parcela 1091 1092/13, vse k.o. 1091 – Hudinja, na Rogli v občini Zreče, april 2022, izdelovalca S-Consult d.o.o., Dunajska cesta 5, Ljubljana, je izkazano, da predvidena višina nadomestila, ki ga mora imetnik stavbne pravice plačati lastniku nepremičnine za čas 40 let koriščenja stavbne pravice na zemljiščih za objekt »Šestsedežnica Mašinžaga«, znaša 16.726,06 EUR oz. 31,38 EUR/m² brez morebitnega DDV, ter za čas 20 let koriščenja stavbne pravice na zemljiščih za objekt »Leteči Tobogan«, znaša 46.826,02 EUR oz. 12,85 EUR/m² brez morebitnega DDV.

Ob tem se poudarja, da bo dejanska višina nadomestila opredeljena v pogajanjih, ki bodo sledila zbiranju ponudb.

Upošteva določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), bo Občina Zreče kot nadaljnji korak po sprejemu predmetnega sklepa, izvedla postopek javnega zbiranja ponudb, v okviru katerega se bo na spletni strani Občine Zreče objavilo vabilo k podaji ponudb za razpolaganje z nepremičnim premoženjem Občine Zreče in sicer za zemljišča z ID parcela 1091 1092/10, 1091 1092/2, 1091 1092/13, 1091 1103/6, 1091 1103/13, 1091 1103/5, 1091 1096/4, vse k.o. 1091 – Hudinja. Postopek zbiranja ponudb se bo zaključil s pogajanjem z namenom, da se doseže za Občino Zreče ugodnejša ponudba in vzpostavi podlaga za sklenitev pogodbe o podelitvi stavbe pravice.

Predlog sklepa:

Potrdi se izvedbo postopka podelitve stavbne pravice:

- na zemljišču z ID parcela 1091 1092/10, k.o. 1091 – Hudinja, na katerem stoji prehrambni gostinski obrat imenovan »Uniorček«,

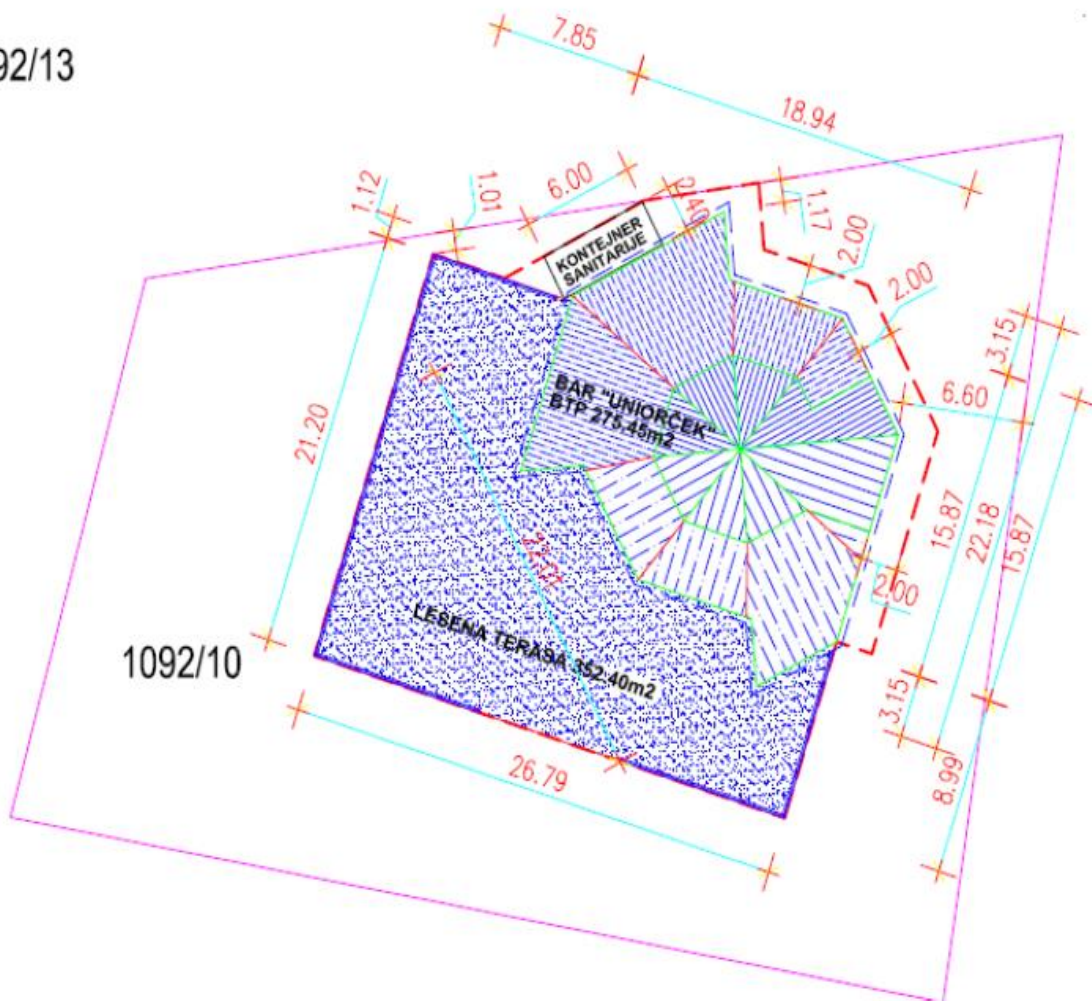
- na zemljiščih z ID parcela 1091 1092/2, 1091 1092/13, 1091 1103/6, 1091 1103/13, 1091 1103/5, vse k.o. 1091 – Hudinja, na katerih je načrtovana izgradnja objekta »Šestsedežnica Mašinžaga«, ter

- na zemljiščih z ID parcela 1091 1103/6, 1091 1096/4, 1091 1103/5, vse k.o. 1091 – Hudinja, na katerih je načrtovana izgradnja objekta »Leteči Tobogan«,

in župana Občine Zreče pooblasti za podpis pogodbe o podelitvi stavbne pravice.

Lokacija objekta prehrambni gostinski obrat imenovan »Uniorček«

1092/13



OBRAVNAVANO ZEMLJIŠČE
parc. štev.: 1092/10, k.o. 1091-Hudinja

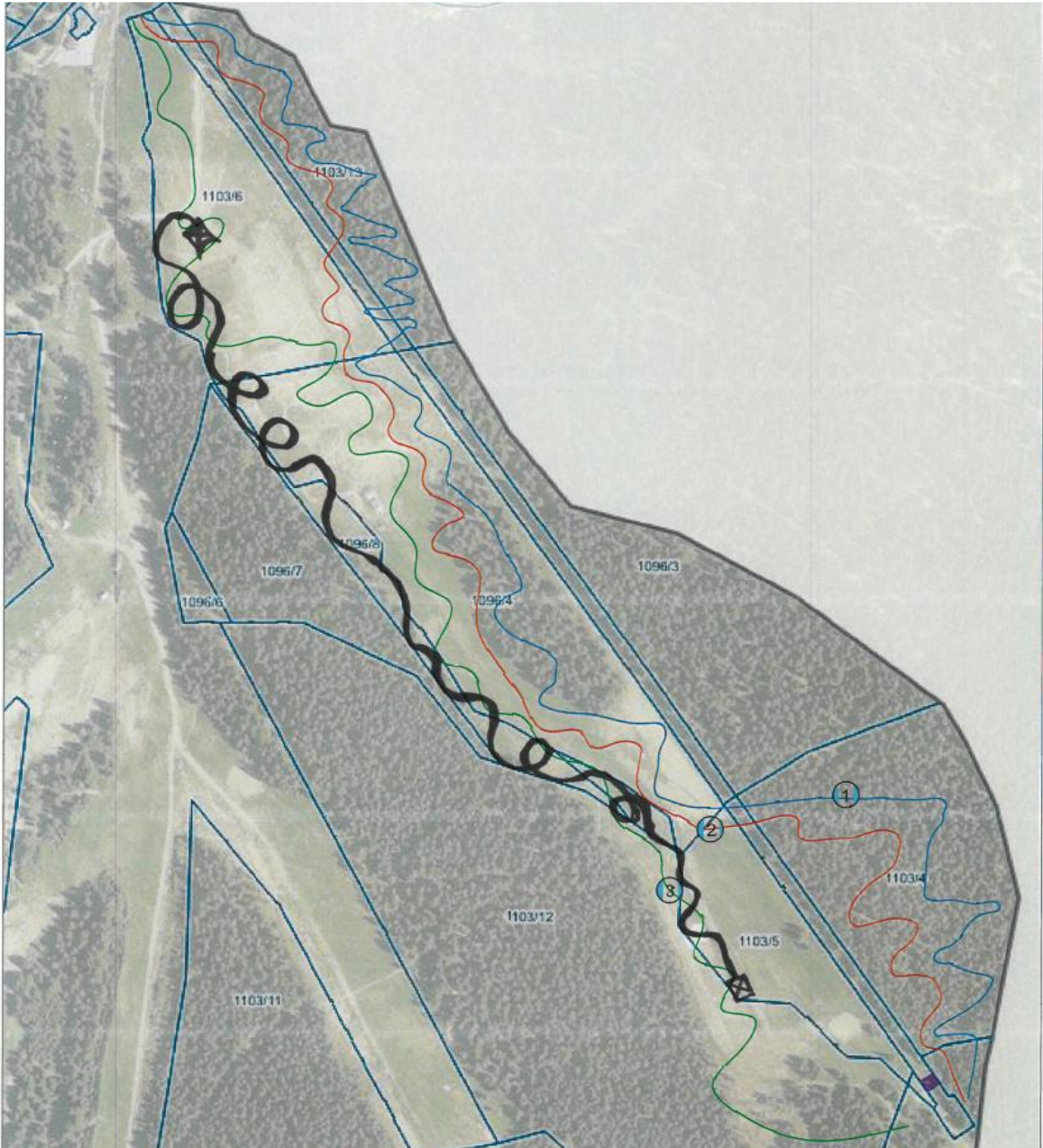
FUNKCIONALNO ZEMLJIŠČE
711.50m²

OBJEKT BAR "UNIORČEK"
275.45m²

LESENA TERASA
352.40m²

KONTEJNER
zunanje sanitarije

Lokacija objekta »Leteći tobogan«





PREDLOG SKLEPA:



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče
tel.: 03 / 75 71 700; faks: 03 / 57 62 498
e-pošta: info@zrece.eu / splet: www.zrece.eu

Na podlagi 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16 in 26/18) je Občinski svet Občine Zreče na svoji ____ seji, dne ____, sprejel

S K L E P O
PODELITVI STAVBNIH PRAVIC

1. člen

S tem sklepom Občinski svet Občine Zreče potrdi izvedbo postopka podelitve stavbne pravice:

- na zemljišču z ID parcela 1091 1092/10, k.o. 1091 – Hudinja, na katerem stoji prehrambni gostinski obrat imenovan »Uniorček«,
- na zemljiščih z ID parcela 1091 1092/2, 1091 1092/13, 1091 1103/6, 1091 1103/13, 1091 1103/5, vseh k.o. 1091 – Hudinja, na katerih je načrtovana izgradnja objekta »Šestsedežnica Mašinžaga«, ter
- na zemljiščih z ID parcela 1091 1103/6, 1091 1096/4, 1091 1103/5, vseh k.o. 1091 – Hudinja, na katerih je načrtovana izgradnja objekta »Leteči Tobogan«.

2. člen

Župana Občine Zreče se pooblasti za podpis pogodb o podelitvi stavbne pravice.

3. člen

Sklep prične veljati z dnem sprejema na seji Občinskega sveta Občine Zreče.

Številka: 478-15/2022-

Datum:

mag. Boris PODVRŠNIK,
župan

Poslati:

1. Sklepi Občinskega sveta
2. Zbirka dokumentarnega gradiva