

**PROMET Z NEPREMIČNINAMI - USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE NA
NEPREMIČNINAH S PARC. ŠT. 384/8 IN 856/36 OBE K.O. 1119 LOČE**

I. SPLOŠNO

PРАВNA 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 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE),
- 70. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)
- 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17).

II. OBRAZLOŽITEV

Dejansko stanje:

Občina Slovenske Konjice je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnica zemljišč s parc. št. 384/8 in 856/36 obe k.o. 1119 Loče. Direkcija Republike Slovenije za vode, je investitorica izvedbe ureditve za zagotavljanje poplavne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije »Zmanjševanje poplavne ogroženosti porečja drave – Dravinja s Polskavo, Protipoplavni ukrepi Zbelovo – Mlače«, DGD, št. proj.: 4259/22, januar 2023, Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o.« Projekt sofinancirata Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj v okviru operacije »Zmanjšanje poplavne ogroženosti porečja Drave – Dravinja s Polskavo« in se izvaja v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, prednostne osi 5 »Spodbujanje prilagajanja podnebnim spremembam ter preprečevanja in obvladovanja tveganj«, prednostne naložbe 5.1 »Podpiranje naložb za prilagajanje podnebnim spremembam, vključno s pristopi, ki temeljijo na ekosistemu«, specifični cilj »Nižja poplavna ogroženost na območjih pomembnega vpliva poplav«, pri čemer prispevek Evropske unije znaša 80%, prispevek Republike Slovenije pa znaša 20%. Navedena gradnja vodne infrastrukture je v javnem interesu skladno s 44. členom Zakona o vodah. Za izvedbo omenjenega posega bo izveden poseg na omenjenih zemljiščih v obsegu 219 m² (na zemljišču s parc. št. 384/8 9 m² in na zemljišču s parc. št. 856/36 obe k.o. Loče 210 m²).

Izpolnjen je pogoj iz 70. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 – v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in sicer je ustanovitev te stavbne pravice na nepremičnini v lasti lokalne skupnosti lahko brezplačna, saj se podeljuje stavbna pravica v korist osebe javnega prava (države) in je to v javnem interesu. Izpolnjen je tudi pogoj 72. člena ZSPDSLS-1 za brezplačno ustanovitev stavbne pravice na podlagi javnega interesa, ki se sklepa po metodi neposredne pogodbe. Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe in pogajanja niso potrebna pri sklenitvi pravnih poslov brezplačne odsvojitve, ustanovitve stvarne služnosti in brezplačne ustanovitve stavbne pravice na podlagi javnega interesa, ki se sklepajo po metodi neposredne pogodbe. Vsa bremena, vključno z rednim vzdrževanjem, ki odpadejo na predmetne dele nepremičnin nosi imetnica stavbne pravice. Po izgradnji objektov vodne infrastrukture, bo imetnica stavbne pravice na lastne stroške izvedla parcelacijo zemljišč na katerih bo objekt. Za novo nastale parcele, kjer bo postavljen objekt vodne infrastrukture bosta pogodbeni stranki sklenili neodplačno pogodbo za prenos lastninske pravice na imetnico stavbne pravice ter hkrati izbris stavbne pravice pri vseh delih zemljišč, kjer bo vpisana stavbna pravica. Stroške nosi imetnica stavbne pravice.

Zaradi vsega zgoraj navedenega se predlaga podelitev stavbne pravice brezplačno v korist Republike Slovenije.

Stavbna pravica:

Stavbna pravica je skladno z 256. členom Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20; v nadaljevanju SPZ) pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica je omejena stvarna pravica na tuji nepremičnini, kar pomeni, da lastninska pravica na nepremičnini ostane v rokah dosedanjega lastnika, se pa z ustanovitvijo stavbne pravice poseže v njegovo upravičenje rabe te nepremičnine. Predlaga se ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah s parc. št. 384/8 in 856/36 obe k.o. 1119 Loče.

Stavbna pravica je lahko skladno z določili SPZ ustanovljena za določen ali nedoločen čas. V konkretnem primeru se predlaga ustanovitev stavbne pravice za čas 99 let od datuma sklenitve pogodbe.

Skladno z 259. členom SPZ ima imetnik stavbne pravice, v času trajanja stavbne pravice, pravico uporabljati in uživati nepremičnino. Lastnik nepremičnine lahko zahteva, da stavbna pravica preneha, če imetnik stavbne pravice izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZSPDSLS-1) v tretjem odstavku 70. člena določa, da je ustanavljanje služnosti in stavbne pravice na nepremičnem premoženju lahko brezplačno le v korist osebe javnega prava ali 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. Isti člen ZSPDSLS-1 v četrtem odstavku določa, da se javni interes šteje za podan, če se pravice iz drugega odstavka 70. člena ZSPDSLS-1 ustanovijo z namenom graditve ali vzdrževanja javnih objektov vzgoje in izobraževanja, športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ali javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave. Nadalje je v petem odstavku določeno, da mora biti nepremično premoženje, ki je predmet pravice ali na katerem se ustanavlja pravica, skupaj z namenom nedvoumno določeno s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah. V šestem odstavku istega člena pa je določeno, da brezplačne stavbne pravice imetnik ne sme odsvojiti ali obremeniti z zastavno pravico.

Predlaga se brezplačna ustanovitev stavbne pravice, saj so izpolnjeni pogoji iz 70. člena ZSPDSLS-1, in sicer:

- se ta ustanavlja v korist osebe javnega prava,
- je ustanovitev stavbne pravice v javnem interesu, saj se ta ustanavlja z namenom dograditve oziroma vzdrževanja javnega objekta na področju socialnega varstva in
- je nepremično premoženje, na katerem se ustanavlja pravica, skupaj z namenom nedvoumno določeno s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je to nepremičnino mogoče določiti v naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah.

ZSPDSLS-1 pa tudi že sam določa, da imetnik brezplačne stavbne pravice, le-te ne sme odsvojiti ali obremeniti z zastavno pravico.

Priložen je tudi predlog besedila pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičninah s parc. št. 384/8 in 856/36 obe k.o. 1119 Loče.

Na podlagi vsega zgoraj navedenega Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice predlagam sprejem predlaganega sklepa.

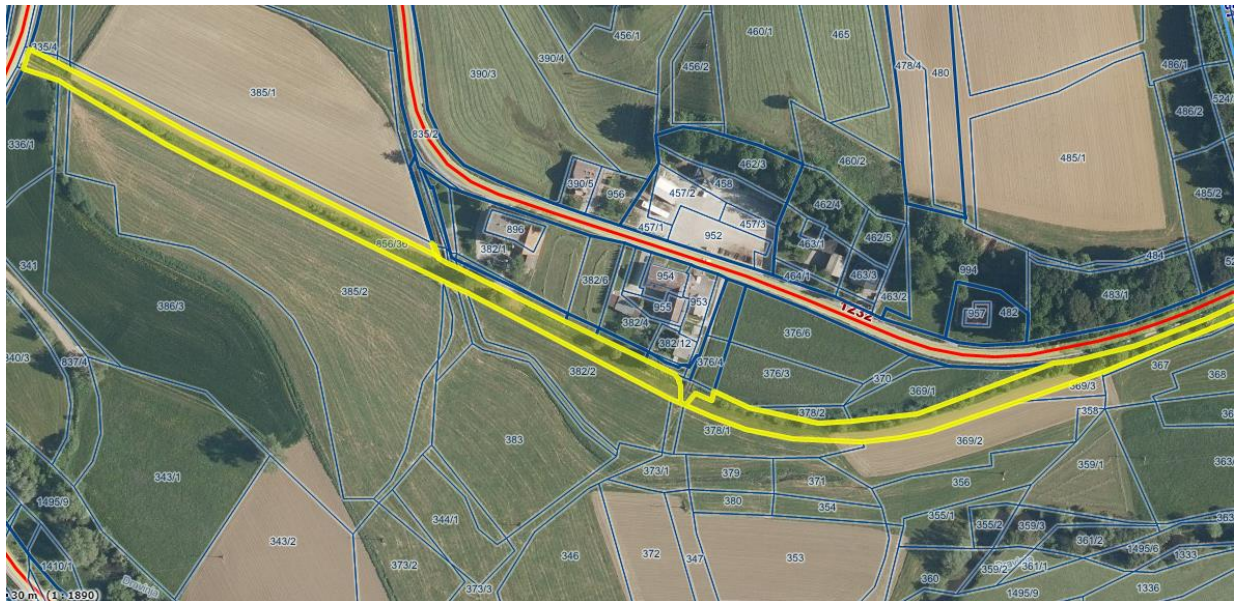
Pripravila:

Smiljana Sirc Vipotnik

Priloge:

- izpis nepremičnin PISO
- dopis,
- predlog pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice
- grafična priloga.

- izpis nepremičnin PISO



ODVETNIK
Branko DERSTVENŠEK
Glavni trg št. 27, 8290 SEVNICA
E-mail: odvetnik.branko@amis.net
Tel. +386 (0)7 81 41 225, faks
+386 (0)7 81 40 205, mob. tel.
+386 (0)41 618 215

OBČINA SLOVENSKE KONJICE	
Prejeto	Signirni znak
14. 02. 2023	160
	Priloga
	6
Številka zadeve	Vrednotilce
4380-009/2023(1)	/

OBČINA SLOVENSKE KONJICE
STARI TRG 29

3210 SLOVENSKE KONJICE



Številka: C2555-23-470025
Datum: 13.02.2023

Zadeva: Pogodba o ustanovitvi brezplačne stavbne pravice za potrebe projekta Zmanjševanje poplavne ogroženosti porečja Drave – Dravinja s Polskavo, Protipoplavni ukrepi Zbelovo - Mlače

Spoštovani!

Po pooblastilu Direkcija Republike Slovenije za vode kot investitorja in izvajalca Rafael d.o.o. vodim postopke pridobivanja zemljišč za potrebe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti Protipoplavni ukrepi Zbelovo –Mlače.

Republika Slovenija, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode je namreč investitor izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti Zmanjševanje poplavne ogroženosti porečja Drave – Dravinja s Polskavo, Protipoplavni ukrepi Zbelovo – Mlače, na podlagi projektne dokumentacije DGD, št. proj.: 4259/22, januar 2023, izdelovalca Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o., (v nadaljevanju: investicijski projekt). V prilogi vam posredujem katastrsko situacijo.

Gradnja vodne infrastrukture je skladno s 44. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02) v javnem interesu.

Na podlagi projektne dokumentacije je bilo ugotovljeno, da so nepremičnine, parc. št. 384/8 in 856/36, obe k.o. 1119 - Loče (v nadaljevanju: nepremičnini) v lasti Občine Slovenske Konjice (do 1/1) ter da je za izvedbo investicijskega projekta potrebno poseči na vaši nepremičnini, in sicer v obsegu 219 m². Obveščam vas, da pa investitor želi po izvedeni gradnji na podlagi podanega soglasja v priloženi pogodbi in parcelaciji skleniti pogodbo, na podlagi katere se bo na stroške imetnice stavbne pravice Direkcija Republike Slovenije za vode na odparceliranem delu zemljišča, na katerem bo zgrajen objekt vodne infrastrukture, uredil vpis lastninske pravice v korist Direkcija Republike Slovenije za vode in hkrati tudi izbris stavbne pravice, pri vseh delih zemljišča, kjer bo vpisana stavbna pravica, za kar se Direkcija Republike Slovenije za vode zavezuje izdati ustrezno zemljiškknjižno dovolilo.

V skladu s 70. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1) (Ur.l.RS št. 11/18 in spremembe) je ustanavljanje stavbne pravice na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti v korist države brezplačno, če se stavbna pravica ustanavlja za namen graditve ali vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture oziroma če je to v javno korist.

Zaradi navedenega vam v prilogi pošiljamo v podpis pogodbo o ustanovitvi brezplačne stavbne pravice in napoved za odmero davka na promet nepremičnin.

Prosimo vas, da mi v roku 15 dni posredujete:

- **podpisane izvode pogodbe,**
- **podpisano napoved za odmero davka na promet nepremičnin.**

Po prejemu z vaše strani podpisanih pogodb in podpisane napovedi za odmero davka na promet nepremičnin bom izvedel postopek za sklenitev ter pripravil vso dokumentacijo, ki je potrebna za overitev vašega podpisa pri notarju.

Za dodatna pojasnila sem vam na voljo na tel. št. 041-524-598 (Alenka Mirt) ali preko elektronske pošte na odvetnik.branko@amis.net.

Lep pozdrav.

Pripravila:
Alenka Mirt, univ.dipl.prav.

Branko Derstvenšek
odvetnik

Priloge:

- pooblastilo (2x),
- katastrska situacija,
- pogodba o ustanovitvi brezplačne stavbne pravice (5x),
- napoved za odmero davka na promet nepremičnin.

Vročiti:

- Občina Slovenske Konjice,
- Rafael d.o.o. Sevnica, izvajalec.



Občina Slovenske Konjice, Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice, ki jo zastopa župan Darko Ratajc,
matična številka: 5883814000
davčna številka: SI65504038
(v nadaljnjem besedilu: lastnik nepremičnine),

in

Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana, matična številka: 5854814000, ki jo zastopa v.d. direktor Direkcije Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje, mag. Neža Kodre,
matična številka: 2516152000
davčna številka: 34921567
(v nadaljevanju: imetnica stavbne pravice)

sklepata naslednjo:

POGODBO O USTANOVITVI BREZPLAČNE STAVBNE PRAVICE
št. C2555-23-470025

1. člen

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata, da:

- a) sta nepremičnina s parc. št. 384/8, k.o. 1119 - Loče (ID 6956030) v izmeri 15 m² v celoti (1/1) in nepremičnina s parc. št. 856/36, k.o. 1119 - Loče (ID 6925624) v izmeri 8806 m² v celoti (1/1) v lasti lastnika nepremičnine;
- b) na podlagi 14. člena Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 35/15 in spremembe) Direkcija Republike Slovenije za vode kot organ v sestavi Ministrstva za naravne vire in prostor opravlja upravne, strokovne in druge naloge v zvezi z vodno infrastrukturo in vodnimi ter priobalnimi zemljišči in je zato pristojna za sklenitev predmetne pogodbe;
- c) je imetnica stavbne pravice investitorica izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije Zmanjševanje poplavne ogroženosti porečja Drave – Dravinja s Polskavo, Protipoplavni ukrepi Zbelovo - Mlače, DGD, št. proj.: 4259/22, januar 2023, Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o.;
- d) projekt sofinancirata Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj v okviru operacije »Zmanjševanje poplavne ogroženosti porečja Drave – Dravinja s Polskavo« in se izvaja v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, prednostne osi 5 »Spodbujanje prilagajanja podnebnim spremembam ter preprečevanja in obvladovanja tveganj«, prednostne naložbe 5.1 »Podpiranje naložb za prilagajanje podnebnim spremembam, vključno s pristopi, ki temeljijo na ekosistemu«, specifični cilj »Nižja poplavna ogroženost na območjih pomembnega vpliva poplav«, pri čemer prispevek Evropske unije znaša 80%, prispevek Republike Slovenije pa znaša 20%;
- e) je v povezavi s prejšnjo točko tega člena pogodbe, imetnica stavbne pravice zavezana, da na varen in urejen način hrani vse dokumente in račune, ki se nanašajo na projekt in z njim povezano financiranje, vsaj do 31.12.2028, da mora omogočati organu upravljanja, organu za potrjevanje, revizijskemu organu ter drugim nadzornim organom dostop do dokumentacije, da mora spoštovati pravila o informiranju in obveščanju javnosti, ki so določena z Uredbo Evropske skupnosti št. 1303/2013 ter Navodili organa upravljanja na področju komuniciranja vsebin Evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020 (vir: www.eu-skladi.si) in da noben izdatek, ki je nastal v zvezi s projektom, ne sme biti dvojno financiran iz kakršnih koli drugih evropskih in/ali nacionalnih sredstev oziroma, da se za iste izdatke ne sme dvakrat zahtevati povračila, niti se jih ne sme vključiti v več projektov in/ali uporabljati že odobreno sofinanciranje Evropske unije;
- f) je gradnja vodne infrastrukture iz točke c) tega člena v javnem interesu skladno s 44. členom Zakona o vodah (Uradni list RS št. 67/02 in spremembe);

- g) so za sklenitev pogodbe podani pogoji za brezplačno ustanovitev stavbne pravice na v točki a) tega člena navedeni nepremični, ki se zahtevajo v skladu s 70. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Ur.l.RS št. 11/18 in spremembe);
- h) je pravica na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, potrebna za dosego javne koristi države;
- i) je za pridobitev upravnih dovoljenj za poseg, imetnica stavbne pravice dolžna izkazati pravico gradnje na nepremičnini iz točke a) tega člena, zaradi česar se sklepa ta pogodba.

2. člen

Pogodbeni stranki s to pogodbo ustanovita, zaradi izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije Zmanjševanje poplavne ogroženosti porečja Drave – Dravinja s Polskavo, Protipoplavni ukrepi Zbelovo - Mlače, DGD, št. proj.: 4259/22, januar 2023, Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o., stavbno pravico z naslednjo vsebino:

- izgradnja vodnogospodarskih ureditev v površini 9 m², v breme nepremičnine s parc. št. 384/8, k.o. 1119 - Loče in v površini 210 m², v breme nepremičnine s parc. št. 856/36, k.o. 1119 - Loče

ter v korist imetnice stavbne pravice.

3. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo

Občina Slovenske Konjice, Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice, matična številka: 5883814000

izrecno in nepogojno dovoljuje, da se zaradi izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti vknjiži:

pri nepremičnini s parc. št. 384/8, k.o. 1119 - Loče (ID 6956030) v površini 9 m²,
pri nepremičnini s parc. št. 856/36, k.o. 1119 - Loče (ID 6925624) v površini 210 m²,

stavbna pravica izgradnje vodnogospodarskih ureditev, na delu nepremičnine kot je prikazano na Prilogi 1 te pogodbe,

za 99 let od datuma sklenitve pogodbe v korist in na ime:

Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana

matična številka: 5854814000

do celote (1/1).

V primeru, da vknjižba stavbne pravice po tej pogodbi iz kakršnega koli razloga ne bo mogoča, se pogodbeni stranki zavezujeta skleniti aneks k tej pogodbi, ki bo omogočal vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo.

4. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lastnik, v skladu s 70. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), ustanavlja stavbno pravico na v točki a) 1. člena te pogodbe navedeni nepremični, brezplačno.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se predmetna pogodba o brezplačni ustanovitvi stavbne pravice sklepa za dosego javnega interesa t.j. za vodnogospodarsko ureditev »Protipoplavni ukrepi Zbelovo - Mlače« in se bo izvajala tudi na predmetni nepremični.

5. člen

Imetnica stavbne pravice ima pravico uporabljati in uživati nepremičnino v delih, ki so predmet pogodbe, ter zanje skrbeti kot dober gospodar. Vsa bremena, vključno z rednim in investicijskim vzdrževanjem, ki odpadejo na predmetne dele nepremičnine, trpi imetnica stavbne pravice.

Če bi zaradi uživanja stavbne pravice, ki ne bi bilo v skladu z namenom, za katerega je bila dana, lastniku nepremičnin nastala škoda, jo je dolžna imetnica stavbne pravice povrniti.

6. člen

Lastnik nepremičnine in imetnica stavbne pravice se sporazumeta, da bo imetnica stavbne pravice na lastne stroške po izvedeni gradnji odparcelirala del parcele, na katerem bo zgrajen objekt vodne infrastrukture.

Lastnik nepremičnine podaja soglasje k parcelaciji objektov vodne infrastrukture.

Lastnik nepremičnine se nadalje zavezuje izdati ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo oziroma skleniti neodplačno pogodbo za vpis lastninske pravice na novonastali parceli, na kateri bo izgrajen objekt vodne infrastrukture, v korist imetnice stavbne pravice.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da bosta po izvedeni gradnji in parcelaciji sklenili pogodbo na podlagi katere se bo na stroške imetnice stavbne pravice na odparceliranem delu zemljišča, na katerem bo zgrajen objekt vodne infrastrukture, uredil vpis lastninske pravice v korist imetnice stavbne pravice in hkrati tudi izbris stavbne pravice, pri vseh delih zemljišča, kjer bo vpisana stavbna pravica, za kar se imetnica stavbne pravice zavezuje izdati ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo.

7. člen

Ker je predmet te pogodbe neodplačna ustanovitev stavbne pravice na zemljiščih med pogodbenima strankama, davčna obveznost ni nastala.

Imetnica stavbne pravice se obveže po sklenitvi pogodbe le-to priglasiti pri pristojnem finančnem uradu. Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena trpi vse morebitne davčne obveznosti, v zvezi s to pogodbo, imetnica stavbne pravice.

8. člen

Vse stroške v zvezi s to pogodbo nosi imetnica stavbne pravice. Imetnica stavbne pravice se zaveže izvršiti vpis te stavbne pravice v zemljiško knjigo.

9. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku zastopniku, posredniku, je nična.

10. člen

Skrbnik te pogodbe na strani imetnice stavbne pravice je Aleks Hedl.

11. člen

O vseh spremembah te pogodbe se bosta pogodbeni stranki dogovorili v pisni obliki s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi.

12. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če sporazumna rešitev spora ne bo možna, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče.

13. člen

Pogodba je napisana v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejme lastnik 1 (en) izvod, imetnica stavbne pravice 3 (tri) izvode, 1 (en) overjeni izvod pa bo predložen zemljiški knjigi.

14. člen

Pogodba je veljavno sklenjena z dnem podpisa pogodbenih strank.

IMETNICA STAVBNE PRAVICE:

Republika Slovenija, zanjo

**mag. Neža Kodre
v.d. direktor
Direkcije Republike Slovenije za vode**

Datum:

LASTNIK NEPREMIČNINE:

Občina Slovenske Konjice

**Darko Ratajc
župan**

Datum:

K.O. 1119 LOČE

