



OBČINA MISLINJA OBČINSKI SVET

2. TOČKA DNEVNEGA REDA

Obrazložitev in sklepanje o predlogu Sklepa o podelitvi stavbne pravice na zemljišču s parc. št. 247 in delu zemljišča s parc. št. 240/12, oboje k.o. 863 – Šentilj pod Turjakom

Poročevalec: Nina Fras, svetovalka za pravne zadeve

Gradivo:

- ▶ Predlog sklepa z obrazložitvijo
- ▶ Načrt ustanovitve stavbne pravice na zemljišču s parc. št. 247 in delu zemljišča s parc. št. 240/12, oboje k.o. 863 – Šentilj pod Turjakom



Številka : 711-4/2020
Datum : 24.8.2020

OBČINSKEMU SVETU MISLINJA
gradivo za 14.k sejo občinskega sveta

Predlog sklepa z obrazložitvijo k točki 2

ZADEVA:	Obravnavana in sklepanje o predlogu Sklepa o podelitvi stavbne pravice na zemljišču s parc. št. 247 in delu zemljišča s parc. št. 240/12, oboje k.o. 863 – Šentilj pod Turjakom
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 in 30/18), določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 17. člen Statuta Občine Mislinja (Uradni list RS št. 63/10 in Uradno glasilo slovenskih občin št. 5/2012, 27/2016, 61/2016)
PRIPRAVLJALCI:	Občinska uprava občine Mislinja
POROČEVALEC:	Bogdan Slemenik, direktor občinske uprave
PREDLAGATELJ:	Župan, Bojan Borovnik, mag. posl. ved
PREDLOG SKLEPA :	Občinski svet Občine Mislinja sprejme naslednji sklep: I. Občinski svet soglaša z namenom ustanovitve stavbne pravice na zemljišču s parc. št. 247 in delu zemljišča s parc. št. 240/12, oboje k.o. 863 – Šentilj pod Turjakom II. Stavbna pravica se podeli odplačno, skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti in sicer za nedoločen čas. III. Za vodenje postopka in podpis pogodbe se pooblasti župana Občine Mislinja. IV. Ta sklep začne veljati dan po sprejemu.

OBRAZLOŽITEV

Predlagana ustanovitev stavbne pravice se bo izvedla skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) – v nadaljevanju ZSPDLS-1.

Stavbna pravica predstavlja stvarno pravico obremenitev zemljišča, ki pomeni celovit in obsežen ter tudi dolgotrajen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča. Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20, v nadaljevanju SPZ) opredeljuje stavbna pravico kot pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica se lahko podeli za določen ali nedoločen čas in je prenosljiva. 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) lastniku nepremičnine

ob prenehanju stavbne pravice imetniku stavbne pravice ni več potrebno plačati nadomestila v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, v kolikor se pogodbeni stranki tako dogovorita.

ZSPDSLS-1 določa, da se pogodba o ustanovitvi stavbne pravice lahko sklene na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Ocenjujemo, da je za podelitev stavbne pravice v konkretnem primeru ustrezen postopek javnega zbiranja ponudb.

Predmet podelitve stavbne pravice so parcele 247 in severni del 240/12, obe k.o. 863 Šentilj pod Turjakom, skupne površine 6.369 m², v naselju Šentilj pod Turjakom, v občini Mislinja, v okolici Osnovne šole Mislinja. Parceli sta po namenski rabi stavbni zemljišči, ki v naravi predstavljata zemljišče delno poraščeno s travo, okrasnim grmičevjem in drevjem, na delu zemljišč pa se nahajajo vrtički in čebelnjak, namenjeno izven šolskim dejavnostim bližnje osnovne šole. Teren je nagnjen. Dostop do ocenjevanega dela zemljišč je iz javne asfaltirane poti – Pohorske ceste (Mislinja) preko več zemljišč po katerih poteka del poljske poti. Zemljišča so v zasebni lasti in služnost poti v zemljiški knjigi ni urejena.



Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti je v Uradnem listu, št. 89/2020, z dne 19.6.2020, objavilo Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše za okvirno 1100 mest. Ključni cilj je zagotovitev dodatnih kapacitet v domovih za starejše zaradi povečanih potreb po domskem varstvu. Občina Mislinja ocenjuje, da zemljišče, ki je predmet obravnave predstavlja primerno zemljišče na katerem bi investitor lahko zagotovil gradnjo in obratovanje doma za starejše. Eden izmed pogojev za pridobitev koncesije za opravljanje institucionalnega varstva, po zgoraj navedenem razpisu, je v primeru zagotovitve novega doma za starejše pravica do gradnje objekta. Ta se lahko zagotovi bodisi z lastništvom zemljišča ali pridobljeno stavbno pravico. Vlagatelj mora tako pravico do gradnje pridobiti pred oddajo vloge za podelitev koncesije. Ker podelitve koncesije vlagatelju ni zagotovljena tudi v primeru lastništva ustrezne nepremičnine občina glede na raziskavo trga ocenjuje, da izvedba podelitev stavbne pravice predstavlja ustrežnejše ravnanje, za katero v primerjavi s prodajo obstaja večja verjetnost uspešnosti. S podelitvijo stavbne pravice se tako zasleduje javni interes pridobitve ustreznih kapacitet v domovih za starejše v občini Mislinja.

Stavbna pravica se podeljuje za nedoločen čas, pri čemer Občina Mislinja ne sprejema obveznosti plačila nadomestila v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Zato podelitev stavbne pravice nima negativnih finančnih posledic za občino. V primeru izkazanega interesa se lahko kljub podeljeni stavbni pravici z ločenim postopkom, na podlagi s strani občinskega sveta potrjenega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem izvede tudi prodaja zemljišča.

Kljub prej navedenemu javnemu interesu zagotavljanja kapacitet za institucionalno varstvo starejših so pri presoji upravičenosti podelitve stavbne pravice upoštevani le finančni kriteriji. Podelitev stavbne pravice za nedoločen čas predstavlja finančno enakovredno transakcijo prodaji zemljišča, ob predpostavki določitve ustreznega faktorja, ki upošteva časovno vrednost denarja ter predpostavki, da upravljavec nepremičnine ne sprejme dodatnih obveznosti iz naslova podelitve stavbne pravice.

Upoštevajoč 4 % donos ter plačila nadomestil za obdobje 100 let, ki so upoštevana v primeru podelitve stavbne pravice za nedoločen čas predstavlja plačilo letnega nadomestila za stavbno pravico v višini 10.396,76 EUR letno ekvivalent prodaji zemljišča za 254.760,00 EUR, ki predstavlja znesek prodaje zemljišča po ceni 40 EUR za m² in je določen upoštevajoč določilo 35. člena ZSPDSLS-1 na podlagi katerega ni, razen določenih izjem, ni dovoljeno ustanavljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo. Znesek letnega nadomestila za stavbno pravico v višini 10.396,76 EUR predstavlja izhodiščno vrednost za zbiranje ponudb.

Glede na zgornjo utemeljitev in obrazložitev predlagamo občinskemu svetu, da soglaša s podelitvijo stavbne pravice na zemljišču s parc. št. 247 in delu zemljišča s parc. št. 240/12, oboje k.o. 863 – Šentilj pod Turjakom, odplačno, za nedoločen čas skladno z veljavno zakonodajo.

Pripravila:

Nina Fras, univ. dipl. prav.

Predlagatelj:

Župan Občine Mislinja

Bojan Borovnik, mag. posl. ved

- OSNUTEK -

Na podlagi 29. in 51. 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 in 30/18) in 17. člena Statuta Občine Mislinja (Uradni list RS št. 63/10 in Uradno glasilo slovenskih občin št. 5/2012, 27/2016, 61/2016) je Občinski svet Občine Mislinja na _____redni seji, dne _____sprejel naslednji sklep

SKLEP

I.

Občinski svet soglaša z namenom ustanovitve stavbne pravice na zemljišču s parc. št. 247 in delu zemljišča s parc. št. 240/12, oboje k.o. 863 – Šentilj pod Turjakom

II.

Stavbna pravica se lahko podeli odplačno, skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti in sicer za nedoločen čas.

IV.

Za vodenje postopka in podpis pogodbe se pooblasti župana Občine Mislinja.

V.

Ta sklep začne veljati dan po sprejemu.

Številka:

Datum:

OBČINA MISLINJA
ŽUPAN
Bojan Borovnik, mag. posl. ved