



OBČINA KOMEN

Številka: 711-11/2021-4

Datum: 17. 3. 2022

Občina Komen Občinski svet

Na podlagi 30. člena Statuta Občine Komen (Ur.l. RS, št 80/09, 39/14, 39/16) vam v seznanitev posredujem:

Predlog Sklepa o seznanitvi z Načrtom ustanovitve stavbne pravice na nepremičninah s parc. št. 152/107, 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50 vse k.o. Brje, za obdobje 30 let

Obrazložitev:

Priloženo vam posredujemo Načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičninah s parc. št. 152/107, 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50 vse k.o. Brje, za obdobje 30 let.

V skladu z 72. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18) se lahko stavbna pravica sklene na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini samoupravne lokalne skupnosti pa mora upravljavec pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice, ki vsebuje:

- razloge za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti glede na prodajo nepremičnine ter opredelitev javnega interesa,
- uporabnost stavbe, ki je sestavina stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča ali odločitev, da je imetnik stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje, in
- ekonomsko upravičenost, 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.

Načrt ustanovitve stavbne pravice na predmetnih nepremičninah vam posredujem v seznanitev.

Pripravila:
mag. Katja Mulič



mag. Erik Modic
župan

Priloga:

- Načrt ustanovitve stavbne pravice



Občina Komen
Občinski svet
Komen 86
6223 Komen

Številka:
Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14, 39/16) je občinski svet Občine Komen na svoji ____ . redni seji dne ____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Komen se je seznanil z Načrtom ustanovitve stavbne pravice na nepremičninah s parc. št. 152/107, 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50 vse k.o. Brje, za obdobje 30 let.

2.

Ta sklep velja takoj.

mag. Erik Modic
župan



Številka: 711-11/2021-3

Datum: 17. 3. 2022

NAČRT USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH S PARC. ŠT. 152/107, 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50 VSE K.O. BRJE ZA OBDOBJE 30 LET

1. Opis ustanovitve stavbne pravice na nepremičninah s parc. št. 152/107, 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50 vse k.o. Brje, v lasti Občine Komen

Občina Komen namerava podeliti stavbno pravico na parcelah št. 152/107, 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50 vse k.o. Brje, v izmeri v skupni izmeri 25.007 m², za namen vzpostavitve turistične infrastrukture za obdobje 30 let.

Predmetne nepremičnine se nahajajo v neposredni bližini bivšega mejnega prehoda Gorjansko – Žekenc, so cca. 6 km oddaljene od naselja Komen, so dobro vidne in dostopne. Nepremičnine v naravi trenutno predstavljajo nepozidano stavbno zemljišče za namen gospodarske cone, s spremljajočo gostinsko dejavnostjo. V skladu z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Občine Komen (v nadaljevanju: OPN) pa je potrebno za to območje sprejeti še Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki pa lahko predvideva tudi izključno turistično in gostinsko dejavnost.

Namen Občine Komen je na tem območju podeliti stavbno pravico za izvedbo turistične infrastrukture ter opredeliti v občinskih prostorskih aktih namensko rabo na tem območju za namene turizma in gostinstva.



2. Pravna podlaga

Podeljevanje oz. ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20 v nadaljevanju: SPZ).

Stavbna pravica je omejena stavbna pravica na tuji nepremičnini, ki daje njenemu lastniku pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt, ali pravico, da isti objekt zgradi. Pravica je vezana na imetnika pravice.

SPZ opredeljuje stavbno pravico kot stvarno pravico, ki daje njenemu imetniku pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica je lahko ustanovljena za določen ali nedoločen čas.

ZSPDSLS-1 ureja ravnanje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti. V 70. členu je določeno, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami odplačno. Neodplačno je lahko 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.

V skladu z 72. členom ZSPDSLS-1 se lahko stavbna pravica sklene na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini samoupravne lokalne skupnosti pa mora upravljavec pripraviti **načrt ustanovitve stavbne pravice**, ki vsebuje:

- **razloge za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti glede na prodajo nepremičnine ter opredelitev javnega interesa,**
- **uporabnost stavbe, ki je sestavina stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča ali odločitev, da je imetnik stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje, in**
- **ekonomsko upravičenost, 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.**

Prvi odstavek 73. člena ZSPDSLS-1 določa višino nadomestila, ki jo mora samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine plačati imetniku stavbne pravice ob prenehanju le-te. Nadomestilo lahko zanaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Nadalje 74. člen ZSPDSLS-1 določa izdajo zemljiško knjižnega dovolila. V prvem odstavku je navedeno, da zemljiškooknjižno dovolilo za vpis služnosti ali stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo upravljalec nepremičnine izroči nasprotni pogodbeni stranki po prejemu celotnega nadomestila, ki mora biti plačano v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa.

3. Razlogi za izvedbo in cilji investicije

Ker je turizem ena ključnih gospodarskih panog, ki vpliva na medpanožno povezovanje in posledično na razvoj območja, se je Občina Komen v zadnjih dveh desetletjih aktivno posvetila razvoju turizma. Konec leta 2021 je bila sprejeta Strategij razvoja in trženja turizma destinacije Kras in Brkini 2022 – 2028. Med cilji navedenimi v dotičnem dokumentu je tudi povečanje števila kakovostnih turističnih nastanitev, podaljšanje povprečne dobe bivanja in povečanje zaposlenih v turizmu in gostinstvu.

V aprilu 2021 je bil pripravljen dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP), z naslovom: Idejni koncept vinskega butičnega produkta v Občini Komen. Idejni koncept je bil na 15. redni seji dne 21.4.2021 predstavljen občinskemu svetu Občine Komen. Idejni koncept je bil zastavljen in pripravljen na način, da bi se investicija izvedla v javno zasebnem partnerstvu.

Glavni cilj projekta je urediti nastanitveno območje z večjim številom apartmajev, ki so centralno povezani s skupnim večnamenskim prostorom za preživljanje prostega časa, v katerem naj bi se poleg prostora za stranke in jedilnice nahajala tudi vinska klet. Na območju je predvidena tudi ureditev ribnika oz. naravnega bazena, izgradnja vhodne zgradbe, v kateri naj bi bila recepcija, trgovina ipd., parkirišče z urejenimi parkirnimi mesti za avtodome.

Zaradi spodbujanja turizma, ki vpliva tudi na razvoj drugih panog v občini kot so kmetijstvo, gostinstvo, infrastruktura ipd. in zaradi potrebe po dodatnih nastanitvah namerava Občina Komen na območju bivšega mejnega prehoda Gorjansko – Žekenc podeliti stavbno pravico na parcelah št. 152/107, 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50 vse k.o. Brje, v skupni izmeri 25.007 m², primarno za obdobje 30 let in v primeru izpolnitve določenih pogojev z možnostjo podaljšanja za do nadaljnjih 30 let, za namen vzpostavitve turistične infrastrukture, kot je predvidena v idejnem konceptu navedenem v drugem odstavku te točke.

4. Načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičninah s parc. št. s parc. št. 152/107, 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50 vse k.o. Brje

a) Razlogi za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti glede na prodajo nepremičnine ter opredelitev javnega interesa

Za podelitev stavbne pravice je več razlogov. Kot je bilo navedeno je eden izmed razlogov spodbujanje trajnostnega razvoja turistične in gostinske dejavnosti, kar posledično vpliva na razvoj drugih dejavnosti v občini kot npr. kmetijstvo, trgovina ipd. in na ta način na razvoj in blaginjo celotne občine.

Lokacija območja na katerem se ustanavlja stavbna pravica je za Občino Komen s turističnega vidika strateškega pomena, saj leži tik ob državni meji z Italijo in je oddaljena le 10 km od Sesljanskega zaliva z urejenimi kopališči in od avtocestnega priključka (avtocesta Trst – Benetke), 15 km od Štanjela, 30 km od mednarodnega letališča Ronke pri Trstu.

Ustanovitev stavbne pravice je v primerjavi s prodajo nepremičnine primernejša oblika, saj, kot je navedeno v predhodnem odstavku, so nepremičnine na tem območju strateškega pomena za nadaljnji razvoj Občine Komen, zaradi česar je pomembno, da Občina Komen lahko vpliva na namembnost oziroma način izrabe te nepremičnine v razvojne namene. V primeru odprodaje nepremičnine Občina Komen ne bi imela več nikakršnega vpliva na časovnico postavitve turistične infrastrukture kot tudi ne na vrsto in strateško usmeritev le-te.

b) 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

Občina Komen namerava podeliti stavbno pravico na nepozidanih stavbnih zemljiščih z javnim zbiranjem ponudb. Kriteriji za izbiro najugodnejše ponudbe bodo objavljeni v javnem razpisu.

Po prenehanju pogodbenega razmerja je cilj občine, da se na nepremičninah, ki bodo predmet stavbne pravice, nadaljuje turistično nastanitvena dejavnost. Ob upoštevanju tako ravnanj imetnika stavbne pravice kot tudi drugih okoliščin oziroma kriterijev, ki bodo konkretnije opredeljeni v javnem razpisu, na podlagi katerih bo Občina Komen lahko sprejela odločitev, da je za izvajanje nadaljnje turistične nastanitvene dejavnosti najprimernejši obstoječi imetnik

stavbne pravice, lahko Občina Komen, pred prenehanjem pogodbenega razmerja na podlagi novega poročila o oceni vrednosti in višini nadomestila za podelitev stavbne pravice sklene z imetnikom stavbne pravice dodatek k pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice, s katerim se določi podaljšanje časa podelitve stavbne pravice, in sicer za 30 oziroma največ toliko let, kot bo določeno v razpisni dokumentaciji, ter uredijo druge bistvene sestavine pogodbenega razmerja, zlasti višina nadomestila za stavbno pravico glede na podatke novega poročila o vrednosti in višini nadomestila za podelitev stavbne pravice, rok njenega plačila ipd.

Občina Komen mora kot lastnik nepremičnine ob prenehanju stavbne pravice plačati njenemu imetniku nadomestilo. Višino nadomestila se določi ob prenehanju stavbne pravice na podlagi ocene tržne primerljivosti nepremičnine z drugimi podobnimi turističnimi nepremičninami. Skladno s 73. členom ZSPDSL-1 nadomestilo ne sme presegati polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

c) Ekonomska upravičenost, 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

Na podlagi Poročila o oceni vrednosti in višini nadomestila za podelitev stavbne pravice, ki ga je izdelal Smiljan Babič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin znaša nadomestilo za podelitev stavbne pravice za obdobje 30 let, ob plačilu nadomestila v enkratnem znesku 511.690,91 EUR, pri čemer višina nadomestila ne vključuje davka na dodano vrednost.

V primeru izvedbe investicije v obsegu in v višini, kot je predstavljena v DIIP – Idejni koncept vinsko butičnega produkta v Občini Komen, bi se investicija povrnila v 10 letih. Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano s finančnega vidika rentabilen in s tem tudi upravičen za izvedbo, saj finančni kazalniki dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov upravičen za izvedbo, vendar ga posledično upravičujemo tudi na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize.

5. Zaključek

Občina Komen v skladu s trenutno veljavno zakonodajo namerava podeliti stavbno pravico na nepremičninah s parc. št. 152/107, 460/26, 460/27, 460/46, 460/47, 460/49 in 460/50 vse k.o. Brje za izvedbo turistične infrastrukture primarno za obdobje 30 let z možnostjo podaljšanja za do nadaljnjih 30 let, ustanovitev stavbne pravice pa na podlagi zgoraj pojasnjenega ocenjujemo kot ekonomsko utemeljeno.

V primeru izvedbe investicije Občina Komen pričakuje pozitiven vpliv na razvoj občine, občinski proračun, okolje, zaposlovanje in tudi na same nepremičnine in bližnjo okolico. Menimo, da z izvedbo investicije z vidika občine ni tveganj.

Pripravila:
mag. Katja Mulič



mag. Erik Modic
župan

