



OBČINA KOMEN  
župan

Številka: 478-13/2020-2  
Datum: 29.4.2020

**OBČINA KOMEN  
OBČINSKI SVET**

Na podlagi 30. člena Statuta Občine Komen (Ur.l. RS, št. 80/09, 39/14, 39/16) predlagam Občinskemu svetu Občine Komen v sprejem naslednji:

**Sklep o ustanovitvi brezplačne stavbne pravice na podlagi javnega interesa na nepremičninah s parc. št. 134/3 in 134/5 obe k.o. Komen**

**Obrazložitev:**

Občina Komen in javni zavod Dom upokojencev Nova Gorica, Gregorčičeva 16, 5000 Nova Gorica (v nadaljevanju: DUNG), ki je javni zavod v lasti Republike Slovenije, nameravata na nepremičninah s parcelno št. 134/3 in 134/5 obe k.o. 2412 Komen urediti dnevni center za druženje in kvalitetno preživljanje prostega časa starejših občanov (v nadaljevanju: DC Cirje), zaradi česar je Občina Komen nedavno odkupila navedeni nepremičnini v stečajnem postopku, ki poteka nad družbo ALUKOMEN Holding, podjetje AI stavbnih in drugih konstrukcij d.d. pred Okrožnim sodiščem v Kopru pod opr. št. St 5861/2015. Sodišče je dne 5. 3. 2020 izdalo sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, ki je postal pravnomočen in s katerim je odločilo, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na navedenih nepremičninah v korist kupca, Občine Komen. Na podlagi navedenega sklepa bo Občina Komen predlagala vknjižbo lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Na nepremičnini s parc. št. 134/5 k.o. 2412 Komen stoji stavba daljšega obstoja s št. stavbe 90, ki je v katastru stavb vpisana kot prostor za razvedrilo. Dnevni center bi uredili z rekonstrukcijo tega objekta.

DUNG se namerava prijaviti na »Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše (Uradni list št. 14/2020)« z namenom zagotovitve sredstev za sofinanciranje ureditve DC Cirje. Za prijavo na razpis je pogoj, da je prijavitelj lastnik ali da ima stavbno pravico na nepremičnini. Zaradi navedenega nameravamo s soglasjem občinskega sveta podeliti DUNG stavbno pravico na predmetni nepremičnini.

Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20; v nadaljevanju: 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. V konkretnem primeru se predlaga ustanovitev stavbne pravice za dobo 25 let.

Skladno s 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 dovoljenega obsega. Občina Komen namerava podeliti stavbno pravico DUNG izključno za ureditev DC Cirje.



Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) v tretjem odstavku 70. člena določa, da je ustanavljanje 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 tega člena ustanovijo z namenom graditve ali vzdrževanja javnih objektov med drugimi tudi objektov zdravstva in socialnega varstva. DUNG je javni zavod v lasti Republike Slovenije.

Nadalje je v petem odstavku 70. člena ZSPDSLS-1 določeno, da mora biti nepremično premoženje, ki je predmet pravice ali na katerem se ustanavlja stavbna 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 pa je določeno, da brezplačne stavbne pravice imetnik ne sme odsvojiti ali obremeniti z stavbno pravico. V občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Ur. l. RS št. 26/18) je dovoljena namenska raba na območju, kjer se nahajata predmetni parceli, za gradnjo stanovanj in tudi drugih spremljajočih dejavnosti, med katerimi je navedena gradnja objektov za družbene dejavnosti. Med te sodi tudi dnevni center za druženje in kvalitetno preživljanje prostega časa starejših občanov.

Na podlagi zgoraj navedenega predlagam Občinskemu svetu Občine Komen, da sprejme sklep v predlagani obliki.

Predlagani sklep bo podlaga za pripravo načrta ustanovitve stavbne pravice in za sklenitev pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice skladno z določbami 72. člena ZSPDSLS-1.

Pripravila:  
mag. Katja Mulič

mag. Erik Modic  
župan



Priloga:

- predlog sklepa
- izsek iz prostorskega akta
- orto - foto posnetek parcel
- pravnomočen sklep Okrožnega sodišča v Kopru, opr. št. St 5861/2015 z dne 5. 3. 2020





**Občina Komen**  
**Občinski svet**  
**Komen 86**  
**6223 Komen**

Številka:

Datum:

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

### **S K L E P**

1.

Občinski svet Občine Komen ugotavlja, da:

- je z namenom graditve objektov socialnega varstva, tj. ureditve dnevnega centra za starejše občane na parc. št. 134/3 in 134/5, obe k. o. 2412 Komen, podan javni interes za ustanovitev brezplačne stavbne pravice na podlagi 70. člena Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1),

- se v skladu z Občinskim prostorskim načrtom Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18) nepremičnini parc. št. 134/3 in 134/5, obe k. o. 2412 Komen, nahajata po namenski rabi v območju S – območju stanovanj, po podrobnejši namenski rabi pa na območju SK t.j. površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju ter spremljajočim dejavnostnim vključno z družbenimi dejavnostmi, med katere sodi tudi dnevni center za druženje in kvalitetno preživljanje prostega časa starejših občanov, s čimer je izpolnjen pogoj za ustanovitev brezplačne stavbne pravice iz petega odstavka 70. člena ZSPDSLS-1

- je pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice 1 na nepremičninah parc. št. 134/3 in 134/5, obe k. o. 2412 Komen, Občina Komen dolžna pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice iz drugega odstavka 72. člena ZSPDSLS-1.

2.

Občinski svet Občine Komen, na podlagi ugotovitev iz 1. točke tega sklepa soglaša, da se ustanovi brezplačna stavbna pravice na nepremičninah s parc. št. 134/3 in 134/5 obe k. o. 2412 Komen, v korist javnega zavoda Dom upokojencev Nova Gorica, Gregorčičeva 16, 5000 Nova Gorica, za potrebe ureditve dnevnega centra za starejše občane, in sicer za dobo 25 let.

3.

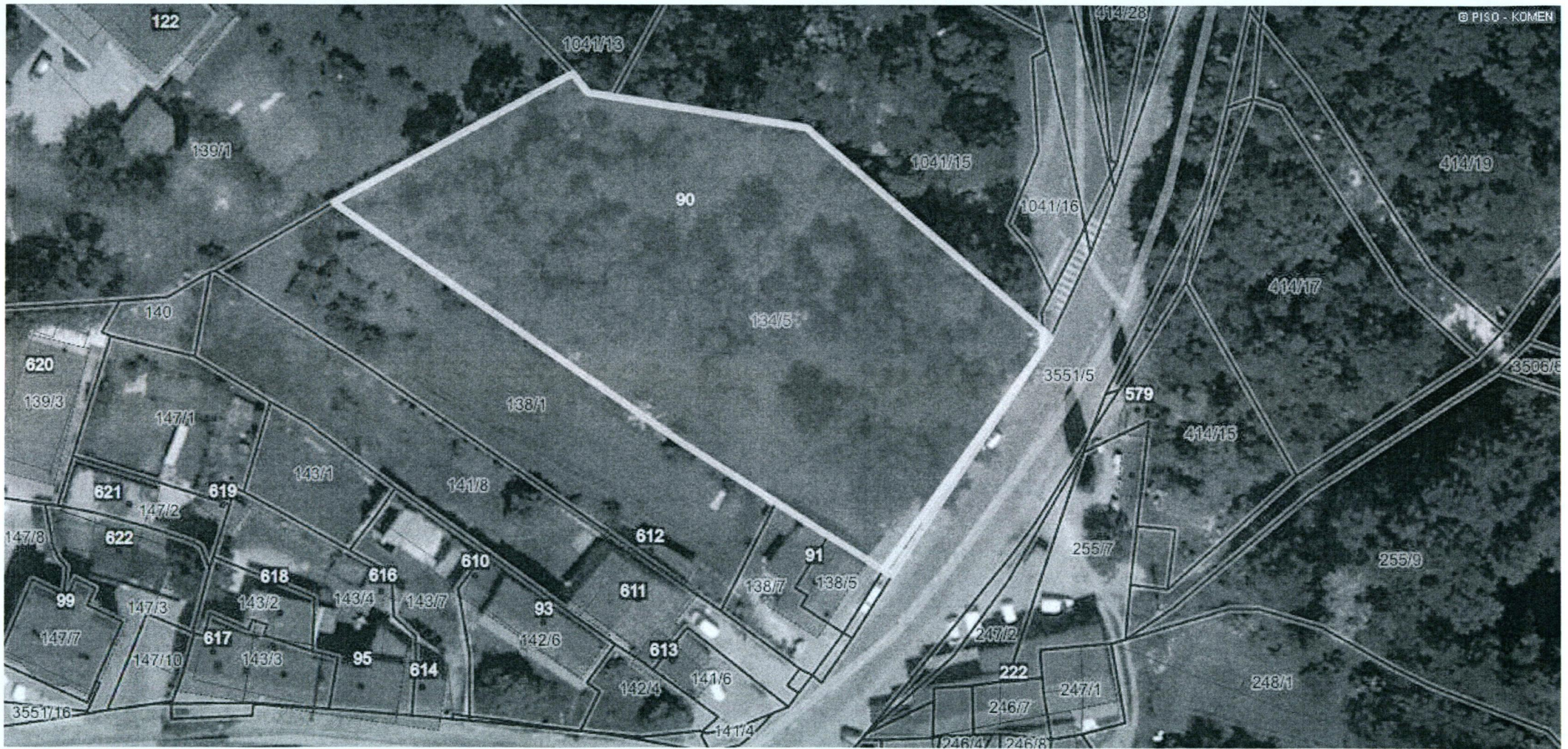
Ta sklep velja takoj.

**mag. Erik Modic**  
**župan**











Ferrarska 9, 6000 Koper

St 5861/2015

**SKLEP**  
**o izročitvi nepremičnine kupcu**

Okrožno sodišče v Kopru je v stečajnem postopku nad pravno osebo, nad dolžnikom:

**ALUKOMEN Holding, podjetje AI stavbnih in drugih konstrukcij d.d. - v stečaju**, Komen 129 A,  
6223 Komen

5. marca 2020

**s k l e n i l o**

Izpolnjeni so pogoji za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah z ID znaki: parcela 2412 134/3 in parcela 2412 134/5, v lasti stečajnega dolžnika do celote („*Stara menza*“),

v korist kupca:

Občina Komen,  
Komen 86, 6223 Komen,  
DŠ: SI98324390,  
MŠ: 5883091000, do celote.

**Obrazložitev**

Upraviteljica je s kupcem sklenila prodajno pogodbo, katere predmet sta nepremičnini, navedeni v izreku tega sklepa. Sodišče je s pravnomočnim sklepom z dne 5. 2. 2020 dalo soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe (PD 670). Dne 2. 3. 2020 je upraviteljica vložila predlog za izdajo sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu (PD 685) in mu priložila dokazila, da je kupec plačal celotno kupnino po prodajni pogodbi in davek na promet nepremičnin.

Sodišče je zato v skladu z drugim odstavkom 342. člena ZFPPIPP s tem sklepom odločilo, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca.

**Pravni pouk:**

1. Proti temu sklepu je dovoljeno vložiti pritožbo v 15 dneh. Rok za vložitev pritožbe teče za osebe, ki se jim ta sklep vroči, od dneva vročitve, za druge osebe pa od dneva objave tega sklepa.
2. Pritožbo je treba vložiti pri sodišču, ki je izdalo ta sklep. Vložiti jo je treba v enem izvodu.
3. Pritožba mora obsegati:
  - pravilno številko in datum tega sklepa,
  - izjavo pritožnika, ali sklep izpodbija v celoti ali samo v določenem delu,
  - pritožbene razloge in
  - podpis pritožnika.
4. Če pritožbo vlaga odvetnik, jo mora vložiti v elektronski obliki, podpisani z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom. Če pritožba ni vložena v elektronski obliki, se zanjo ne uporabljajo pravila o nepopolni vlogi in jo sodišče zavrže (123. a člen ZFPPIPP).
5. V postopku s pritožbo se ne uporabljajo pravila 108. člena ZPP o dopolnitvi nepopolne vloge.
6. Ob vložitvi pritožbe je treba plačati sodno takso. Če sodna taksa ob vložitvi pritožbe ni plačana in je pritožnik tudi ne plača v roku, ki mu ga z nalogom za plačilo takse določi sodišče, ter ni pogojev za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena.

Ta pisni odpravek se ujema z elektronskim izvirnikom sklepa.



  
Sodnica  
Stanka Poredoš