



Številka: 032-0013/2017

Datum: 21. 6. 2017

**26. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 29. 6. 2017**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 1. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	STAVBNA PRAVICA VRTEC TEPANJE
PREDLAGATELJ:	ŽUPAN
PРАВNA PODLAGA:	16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 - popravek)
NAMEN:	Predlog za sprejem
STALIŠČE PRISTOJNIH ODBOROV in / KOMISIJE:	<p>Odbor za družbene dejavnosti potrjuje in predlaga občinskemu svetu, da sprejme Sklep o predčasnem prenehanju Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, št. 71100-0020/2008-1 (120), s sklenitvijo poravnave, tako, da se pogodbeni stranki Marles predčasno poravnajo pogodbene obveznosti (kot znašajo do izteka pogodbe v septembru 2019), pod pogojem, da se Marles odpove nadomestilu.</p> <p>Odbor za finance in premoženje predlaga da sprejme Sklep o predčasnem prenehanju Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, št. 71100-0020/2008-1 (120), s sklenitvijo poravnave, tako, da se pogodbeni stranki Marles predčasno poravnajo pogodbene obveznosti (kot znašajo do izteka pogodbe v septembru 2019), pod pogojem, da se Marles odpove nadomestilu.</p> <p>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu, da sprejme Sklep o predčasnem prenehanju Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, št. 71100-0020/2008-1 (120), s sklenitvijo poravnave, tako, da se pogodbeni stranki Marles predčasno poravnajo pogodbene obveznosti (kot znašajo do izteka pogodbe v septembru 2019), pod pogojem, da se Marles odpove nadomestilu.</p>
POROČEVALKA:	Marija Brecl
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme Sklep o predčasnem prenehanju Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, št. 71100-0020/2008-1 (120), s sklenitvijo poravnave.

ŽUPAN
Miran Gorinšek

Priloge:

- Predlog Sklepa o predčasnem prenehanju Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, št. 71100-0020/2008-1 (120), s sklenitvijo poravnave,
- obrazložitev,
- sklep Občinskega sveta z dne 3. 7. 2008,
- pogodba o ustanovitvi stavbne pravice z dne 3. 9. 2008,
- pravno mnenje.

**OBČINA
SLOVENSKE KONJICE
OBČINSKI SVET**
Stari trg 29
Slovenske Konjice

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16-popravek) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na ____ redni seji dne _____ sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice soglaša s predčasnim prenehanjem Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, št. 71100-0020/2008-1 (120), s sklenitvijo poravnave, tako, da se pogodbeni stranki Marles predčasno poravnajo pogodbene obveznosti (kot znašajo do izteka pogodbe v septembru 2019), pod pogojem, da se Marles odpove nadomestilu..

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

Župan
Občine Slovenske Konjice
Miran Gorinšek

Obrazložitev:

Zadeva: stavbna pravica Vrtec Tepanje

Občinski svet Občine Slovenske Konjice je na 17. redni seji dne 3. 7. 2008 sprejel sklep, da se na zemljišču parc. št. 80 in 64 k. o. Tepanje ustanovi stavbna pravica za gradnjo vrtca Tepanje za dobo 11 let. Po prenehanju stavbne pravice preide zgrajena nepremičnina v last Občine Slovenske Konjice brez vračila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine.

Občina Slovenske Konjice je v Uradnem listu RS, št. 70/08 objavila javni razpis za dodelitev stavbne pravice; v postopku javnega zbiranja ponudb je bil kot najugodnejši ponudnik izbran Marles hiše Maribor d.o.o.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice je bila podpisana 3. 9. 2008, pogodbeni doba še teče (potek je september 2019).

Družba Marles oziroma zanje družba Hiše prihodnosti d.o.o. je občino obvestila, da bosta po poteku stavbne pravice kljub pogodbenim določilom zahtevali plačilo nadomestila za povečano vrednost na podlagi Stvarnopravnega zakonika in sicer v višini 410.787 €, kasneje so znesek znižali na 164.818,50 €.

Zadnja ponudba, ki smo jo prejeli od pogodbenega partnerja je plačilo zneska nadomestila v višini 80.000 € ob sklenitvi dogovora o sporazumnem predčasnem zaključku ali možnosti obročnega plačila v enaki višini, delno v letu 2017, delno pa v letu 2018.

Po posvetovanju z odvetniško družbo smo pridobili mnenje, da obstaja veliko tveganje pravne nedopustnosti sklenitve dogovora o plačilu nadomestila za primer prenehanja stavbne pravice.

Predlagam, da se o zadevi opredeli tudi občinski svet.

Župan
Miran Gorinšek

OBČINA
SLOVENSKE KONJICE
OBČINSKI SVET
Stari trg 29
Slovenske Konjice

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 UPB-2), Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02) in 27. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 118/07- UPB) je Občinski svet občine Slovenske Konjice na 17. redni seji dne 3. 7. 2008 sprejel

S K L E P

I.

Ustanovi se stavbna pravica na parc. št. 80 in 64 obe k.o. Tepanje, v skupni velikosti 1927 m², v korist najugodnejšega ponudnika v postopku javnega zbiranja ponudb, za izgradnjo Vrtca Tepanje.

II.

Stavbna pravica se ustanovi za obdobje 11 let. Po prenehanju stavbne pravice preide zgrajena nepremičnina v last Občine Slovenske Konjice brez vračila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine.

III.

Za sklenitev pogodbe za realizacijo tega sklepa se pooblasti župana Občine Slovenske Konjice.

IV.

Ta sklep velja takoj.



Župan
Občine Slovenske Konjice
Miran Gorinšek, univ.dipl.ing agr.

Številka: 014-0014/2008-1 (120)
Slovenske Konjice, 3. julija 2008

OBČINA SLOVENSKE KONJICE, Stari trg 29, 3210 SLOVENSKE KONJICE, ki jo zastopa župan Miran GORINŠEK, univ.dipl.inž.agr.
matična številka: 5883814
ID številka za DDV: SI 65504038

kot lastnica nepremičnine

in

ponudnik

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš
ki ga zastopata: Bogdan Božac, univ.dipl.prav. in Gorazd Šmid, univ. dipl. ing. gr.
matična številka: 5294908
ID številka za DDV: SI 78307732

kot imetnik stavbne pravice

dogovorita in skleneta naslednjo

P O G O D B O O U S T A N O V I T V I S T A V B N E P R A V I C E

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je nepremičnina parc. št. 80 in 64, k.o. Tepanje v lasti Občine Slovenske Konjice,
- da je zgoraj navedena parcela v skupni izmeri 1927 m² na podlagi lokacijske informacije št. 3501-0240/2008-2 (137) z dne 12.6.2008, opredeljena kot stavbno zemljišče;
- da zemljišče iz prve alineje 1. tč. te pogodbe leži v območju za katerega je sprejet Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih;
- da je Občinski svet občine Slovenske Konjice na 17. seji, z dne 3.7.2008, sprejel sklep, da se na zemljišču iz prve oz. druge alineje ustanovi stavbna pravica za gradnjo vrtca Tepanje za dobo 11 let. Po prenehanju stavbne pravice preide zgrajena nepremičnina v last Občine Slovenske Konjice brez vračila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine;
- da je bil za dodelitev stavbne pravice objavljen javni razpis v Uradnem listu RS, št. 70/08, z dne 11.07.2008;
- da je Občina Slovenske Konjice izvedla postopek javnega zbiranja ponudb in izbrala kot najugodnejšega ponudnika Marles hiše Maribor d.o.o.;
- da se stavbna pravica ustanavlja na podlagi določil Stvarnopravnega zakonika (SPZ, Ur. l. RS, št. 87/02 in 18/07), Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 127/06 in 14/07), Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03), in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07);
- da Občina Slovenske Konjice zaradi izgradnje vrtca zasleduje javni interes, zato skladno z določbo 2. odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07) podeli stavbno pravico najugodnejšemu ponudniku brezplačno za celotno 11 – letno obdobje.

2.

Predmet te pogodbe je ustanovitev stavbne pravice za dosego javne koristi za gradnjo in primerno ureditev okolja (igrišča) na parc. št. 80 in 64 v izmeri 1927 m² k.o. Tepanje, v skladu z zahtevami Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05 in 33/08), za dobo 11 let in ureditev medsebojnih razmerij med pogodbenima strankama.

Občina Slovenske Konjice, Stari trg 29, Slovenske Konjice, matična številka 5883814 s to pogodbo ustanovi stavbno pravico na nepremičninah parcelna št. 80 in 64 obe k.o. Tepanje, ter izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Slovenskih Konjicah pri nepremičninah parc. št. 64 in parc. št. 80, obe k.o. Tepanje vpiše stavbna pravica za potrebe izgradnje objekta za varstvo in vzgojo otrok, v velikosti 536,46 m² neto površine s spremljajočo infrastrukturo (ureditvijo okolja) in skladno s PGD projekti in sicer za obdobje 11 let, od dneva sklenitve te pogodbe v korist in na ime:

Marles hiše Maribor d.o.o.

Limbuška cesta 2

2341 Limbuš

Matična številka: 5294908

Za čas trajanja stavbne pravice je imetnik stavbne pravice lastnik objekta. Prenos stavbne pravice na drugega lastnika se lahko izvede le ob soglasju lastnice nepremičnine. S podpisom te pogodbe daje lastnica nepremičnine soglasje za prenos stavbne pravice na družbo Hiše prihodnosti d.o.o.

Občina Slovenske Konjice ima predkupno pravico na stavbni pravici.

Po poteku 11 let oziroma najkasneje do 31.8.2019 stavbna pravica preneha obstajati, zato postane objekt last Občine Slovenske Konjice. Imetnik stavbne pravice je dolžan ob prenehanju ali ob predčasnem odkupu poskrbeti, da bosta objekt in okolica v roku 30 dni od prenehanja stavbne pravice ali predvidenega odkupa prosta vseh bremen.

Letno nadomestilo za uporabo stavbne pravice se v skladu z drugim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 14/2007) ne plača, saj se nepremičnini obremenjujeta s stvarno pravico, ki zasleduje javni interes. Poleg tega se lastnik – Občina Slovenske Konjice izrecno in nepreklicno odpoveduje uveljavljanju, kakršnegakoli nadomestila za uporabo stavbne pravice ter izrecno in nepreklicno izjavlja, da plačila takšnega ali podobnega nadomestila, prispevka, davščine oz. druge dajatve ne bo zahtevala in se tej pravici izrecno odpoveduje, s čimer se imetnik stavbne pravice izrecno strinja.

3.

Občina Slovenske Konjice podeljuje stavbno pravico v skladu s Sklepom Občinskega sveta Občine Slovenske Konjice zaradi izgradnje vrtca, kjer zasleduje javni interes, zato skladno z določbo 2. odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07) podeli stavbno pravico najugodnejšemu ponudniku brezplačno za celotno 11 – letno obdobje.

Po izteku obdobja trajanja stavbne pravice morata biti objekt in okolica prosta bremen in se morata izročiti Občini Slovenske Konjice. Če je imetnik stavbne pravice po prenehanju

2

obstoja stavbne pravice po svoji krivdi v zamudi z bremen prosto izročitvijo objekta in okolice v posest Občini Slovenske Konjice, je dolžan plačati pogodbeno kazen zaradi zamude, in sicer v višini enega promila (1‰) za vsak dan zamude od vrednosti objekta iz 4. člena te pogodbe, pri čemer skupni znesek pogodbene kazni ne more presegati 5 % od vrednosti objekta iz 4. člena te pogodbe.

4.

Vrednost objekta, ki ga bo zgradil imetnik stavbne pravice, znaša skupaj z vsemi deli po predračunu **755.808,00 € z vključenim DDV**

(z besedo: sedemstopenpetdesettisočosemstoosem € in 00/100)

Vrednost objekta je fiksna in je oblikovana po sistemu na ključ.

5.

Komunalni prispevek za gradnjo se v skladu s 83. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07) ne obračuna, zato bo lastnica nepremičnine izdala imetniku stavbne pravice odločbo o oprostitvi plačila komunalnega prispevka.

6.

Lastnica nepremičnine se s podpisom te pogodbe zavezuje, da bo Vrtcu Slovenske Konjice skozi celotno obdobje trajanja stavbne pravice zagotavljala sredstva za poravnavanje vseh stroškov, ki bodo vrtcu nastajali v zvezi z dejavnostjo, ki jo le-ta opravlja.

7.

Lastnica nepremičnine se obveže, da bo imetniku stavbne pravice po potrebi izstavila dodatno zemljiškoknjžno dovolilo, na podlagi katerega se bo lahko vpisal tudi v zemljiško knjigo kot imetnik stavbne pravice, če dovolilo iz te pogodbe za predmetni vpis ne bo zadostovalo.

8.

Imetnik stavbne pravice se obveže, da bo objekt zgradil najkasneje v desetih (10) mesecih po pravnomočnem gradbenem dovoljenju in pridobitvi stavbne pravice. Primopredaja objekta mora biti, ob izpolnitvi pogojev iz predhodnega stavka izvedena do 31.7.2009.

Če imetnik stavbne pravice po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku (zamuda) ter lastnica nepremičnine ne uveljavi odstopnega upravičenja, je imetnik stavbne pravice dolžan Občini Slovenske Konjice plačati pogodbeno kazen zaradi zamude v izpolnitvi obveznosti, in sicer v višini enega promila (1‰) za vsak dan zamude od vrednosti objekta iz 4. člena te pogodbe, pri čemer skupni znesek pogodbene kazni ne more presegati 2 %-od vrednosti objekta iz 4. člena te pogodbe.

Rok za izgradnjo objekta in ureditev okolice po tej pogodbi se podaljša v primerih:

1. Če lastnica nepremičnine ne izpolni vseh obveznosti iz te pogodbe.
2. Višje sile (potres, požar, druge nepredvidene nesreče).
3. Naravnih dogodkov (vremenske neprilike, ki so neobičajne za letni čas in kraj) in če te okoliščine vplivajo na izvajanje del po tej pogodbi.
4. Ukrepov določenih z akti oblastnih organov oz. drugih organov, ki imajo moč ustaviti

- nadaljevanje oz. normalno napredovanje gradbenih del.
5. Posegov oz. dejanj tretjih oseb.

Lastnica nepremičnine, ki želi uveljaviti pravico do plačila pogodbene kazni za primer zamude, mora, ko prejme izpolnitev z zamudo, o tem v 8. dneh pisno obvestiti imetnika stavbne pravice.

9.

Imetnik stavbne pravice se obveže, da bo objekt zgradil v skladu s standardi in normativi, ki veljajo za gradnjo, ki se bo izvajala, kot bo to izhajalo iz pripravljenih projektov, ki morajo biti predhodno potrjeni s strani lastnice nepremičnine.

10.

Stroške komunalne ureditve zemljišča za gradnjo in stroške priključkov objekta na komunalne objekte in naprave nosi imetnik stavbne pravice.

11.

Stavbna pravica lahko predčasno preneha, če se pogodbeni stranki sporazumeta o predčasnem prenehanju, za kar bosta stranki sklenili posebno pogodbo. Prav tako sme imetnik nepremičnine Občina Slovenske Konjice kadarkoli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je v tem primeru dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice imetniku stavbne pravice plačati nadomestilo za povečanja vrednosti nepremičnine in sicer v višini 755.808,00 € (EUR), povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oz. sporazumnega prenehanja stavbne pravice, vezano na 6-mesečni EURIBOR, ter zmanjšano za plačane obroke najemnin, ki jih bo drugo pogodbeno stranka oz. z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami, ki jih bo prejela od tretje osebe, katera bo najemnik in dejanski uporabnik nepremičnine oz. zgradbe, ki bo zgrajena na podlagi podeljene stavbne pravice. Prav tako je v takšnem primeru lastnica nepremičnine dolžna nositi vse stroške, ki bi kakorkoli nastali v zvezi s predčasnim odkupom ali sporazumnim prenehanjem stavbne pravice, in bi nastali imetniku stavbne pravice ali katerikoli z njim povezani osebi.

Imetnik stavbne pravice se obveže, da ob sklenitvi posebne pogodbe o predčasnem prenehanju stavbne pravice Občini Slovenske Konjice izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige.

12.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da v primeru stečaja imetnika stavbne pravice stavbna pravica preneha.

13.

Če imetnik stavbne pravice po svoji krivdi ne zgradi objekta v pogodbenem roku, Občina Slovenske Konjice imetniku stavbne pravice postavi primeren rok za spoštovanje pogodbenega roka, ki pa ne sme biti krajši od 90 dni, po preteku tega roka pa lahko odstopi od te pogodbe (predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitev imetnika stavbne pravice). Pogodba je razvezana, ko imetnik stavbne pravice prejme pisno odstopno izjavo (s

povratnico) lastnice nepremičnine. V tem primeru je lastnik stavbne pravice dolžan lastnici nepremičnine plačati pogodbeno kazen zaradi neizpolnitve obveznosti iz te pogodbe, in sicer v višini 2% od vrednosti objekta iz 4. člena te pogodbe.

V primeru, da pride do predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitve pogodbe s strani imetnika stavbne pravice (takšna kršitev je samo nezgraditev objekta), je lastnica nepremičnine dolžna imetniku stavbne pravice plačati primerno nadomestilo zaradi povečane vrednosti nepremičnine, objekt pa skupaj z zemljiščem pripada lastnici nepremičnine. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša primerno nadomestilo zaradi povečane vrednosti nepremičnine 95% ocenjene vrednosti gradbenih del in drugih, z objektom povezanih del ter materiala, ki jih je imetnik stavbne pravice vložil v izgradnjo objekta in okolice, pri čemer oceno poda sodno zapriseženi cenilec, ki ga pogodbeni stranki določita soglasno. Vrednost del se oceni po času ob prenehanju stavbne pravice oz. odstopu od pogodbe.

V primeru, da je imetnik stavbne pravice stavbno pravico obremenil s hipoteko oz. drugimi stvarnimi bremenmi se za vrednost hipoteke zmanjša vrednost ocenjenih gradbenih del.

Lastnica nepremičnine imetniku stavbne pravice ni dolžna povrniti stroškov tehnične dokumentacije, stroškov za upravno dokumentacijo, priključnin, taks in drugih dajatev v zvezi s postopkom pridobitve dokumentacije. Ta del stroškov je vključen v primerno nadomestilo iz drugega odstavka tega člena pogodbe, ki ga prejme imetnik stavbne pravice.

V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitev imetnika stavbne pravice iz prvega odstavka tega člena pogodbe, mora imetnik stavbne pravice zemljišče in objekt predati lastnici nepremičnine v 30 dneh od prejema pisne izjave lastnice nepremičnine o odstopu od pogodbe in plačila nadomestila zaradi povečane vrednosti nepremičnine v višini 95 % gradbenih in drugih, z objektom povezanih del ter materiala, ki jih je imetnik stavbne pravice vložil v izgradnjo objekta in okolice, ter po plačilu navedenega s strani lastnice zemljišča izdati zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice, sicer plača za vsak dan zamude pogodbeno kazen v višini enega promila (1‰) od vrednosti objekta iz 4. člena te pogodbe, pri čemer skupni znesek pogodbene kazni ne more presežati 2% od vrednosti objekta iz 4. člena te pogodbe.

14.

Imetnik stavbne pravice se obveže kriti vso morebitno škodo oziroma zahtevke iz naslova poškodb na sosednjih objektih v času gradnje objekta, ki bi bile posledica del, ki jih bo opravljala sama ali preko svojih podizvajalcev.

15.

Stroške overitve podpisov nosi lastnica nepremičnine.

Zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe predlaga imetnik stavbne pravice, ki nosi tudi stroške zemljiškoknjižnega vpisa.

16.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta spore iz te pogodbe reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče je pristojno sodišče v Mariboru.

17.

Ta pogodba je napisana v šestih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme tri izvode in stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Številka: 71100-0020/2008-1 (120)


Datum: 3.9.2008

Datum: 3.9.2008

Imetnik stavbne pravice

Marles hiše Maribor d.o.o.

Direktor
Bogdan Božac, univ.dipl.prav.


Gorazd Šmid, univ. dipl. ing. gr.





Lastnica nepremičnine

Občina Slovenske Konjice

Župan
Miran Gorinšek, univ. dipl. ing. agr




nada vučajnik
ODVETNICA



tel: 02 818 1910
fax: 02 843 3123
e pošta: nada.vucajnik@siol.net
naslov: kolodvorska ulica 8
2310 slovenska bistrica

OBČINA SLOVENSKE KONJICE
Star trg 29

3210 SLOVENSKE KONJICE

OBČINA SLOVENSKE KONJICE	
Prejeto	Signirni znak
29. 08. 2016	120 / 121
	Priloga
Številka zadeve 71100-0020/2008	Vrednotnice

ZADEVA: Pravno mnenje

Spoštovani,

Na podlagi vašega naročila vam podajam pravno mnenje glede sklenjene Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z Marles hišami Maribor d.o.o. z dne 3.9.2008 in predlogom družbe Hiše prihodnosti d.o.o. Ljubljana, o predčasnem odkupu stavbne pravice z dne 15. 2. 2016.

Pravno mnenje temelji na dejanskem stanju, ki ga je opisal naročnik in na predloženi dokumentaciji:

- Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice z dne 3.9.2008,
- dopisu družbe Hiše prihodnosti z dne 15.2.2016 s ponudbo (brez datuma),
- prilogah k dopisu z dne 15.2.2016 (časopisni članek z naslovom »Šentiljski vrtec zdaj občinski«, poročilu Občine Šentilj, pravno mnenje Inštituta za poslovno pravo, ki ga je izdelal 24.11.2014 dr. Miha Juhart).
- dopisu – odgovor Občine Slovenske Konjice z dne 1.3.2016.

1. Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice

S pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice z dne 3.9.2008 je bila ustanovljena stavbna pravica za gradnjo in primerno ureditev okolja (igrišča) na parcelah št. 80 in 64 k.o. Tepanje, katerih zemljiškoknjižna lastnica je Občina Slovenske Konjice in na podlagi katere je pri citiranih nepremičninah vknjižena stavbna pravica v korist za dobo 11 let oz. do 31.8.2019).

Skladno z določili 2 odst. 29 čl. tedaj veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 14/07) je bila stavbna pravica podeljena **brezplačno**, zaradi izkazanega javnega interesa. Navedeno

zakonsko določilo je določalo, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, s stvarnimi pravicami lahko brezplačno, če se zasleduje javni interes.

V pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice sta pogodbeni stranki izrecno navedli, da je Občinski svet Občine Slovenske Konjice dne 3.7.2008 sprejel sklep, da se na zemljišču ustanovi stavbna pravica za gradnjo vrtca Tepanje za dobo 11 let in da, **po prenehanju stavbne pravice preide zgrajena nepremičnina v last Občine Slovenske Konjice brez vračila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine.**

Marles hiše d.o.o., izbran kot najugodnejši ponudnik in kot imetnik stavbne pravice pridobljene na podlagi o Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, je torej bil seznanjen s sklepom občinskega sveta, da zgrajena nepremičnina po prenehanju stavbe pravice preide v last Občine Slovenske Konjice brez vračila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine in je ta pogoj tudi sprejel.

Stavbna pravica predstavlja obremenitev zemljišča, ki pomeni celovit in obsežen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča. Stvarnopravni zakonik ureja stavbno pravico v določbah členov 256 do 265. Po prenehanju stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine ter s tem lastnina nepremičnine. Določilo čl. 263 SPZ torej določa, da je lastnik nepremičnine ob izteku pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice dolžan plačati še nadomestilo v znesku najmanj polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Ustanovitev stavbne pravice se v praksi lahko pojavlja tudi kot del širših projektov javno – zasebnega partnerstva ali celo kot del postopkov oddaje javnih naročil. Projekt ter posamezne pravne posle, sklenjene v njegovem okviru je v takih primerih treba presojati kot celoto. Menim, da pri navedenem projektu ne gre zgolj za ustanovitev stavbne pravice, temveč gre celoten posel presojati po definiciji postopkov, ki so bili določeni z Zakonom o javno zasebnem partnerstvu in Zakonom o javnem naročanju in ne gre za klasičen primer pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, kot jo je predvidena v že citiranih določbah SPZ.

Tudi sedaj veljavna pozitivna zakonodaja, to je Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13) v 4 odst. 3 čl. določa, da je pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice, na nepremičnem premoženju države ali samoupravne lokalne skupnosti obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice določba, da se po prenehanju stavbne pravice, nadomestilo imetniku stavbe pravice ne plača. Navedena kogentna določba zakona, ki je lex specialis, torej pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice, določa kot obvezno sestavino pogodbe, določbo, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbe pravice ne plača.

Takšna določba pa je bila vsebovana tudi v vašem sklepu Občinskega sveta, ki je vsebovano v uvodnih ugotovitvah prvega člena Pogodbe ustanovitve stavbe pravice, ki ste jo sklenili z Marles hišami Maribor d.o.o..

Ko se imetnik stavbne pravice oz. sedaj Hiše prihodnosti d.o.o. v dopisu z dne 15.2.2016, sklicujejo na dogovor sklenjen z Občino Šentilj, tudi v zvezi z nadomestilom iz čl. 263 SPZ gre poudariti, da je bila v navedenem primeru ustanovljena odplačna stavbna pravica in je navedena občina takšne pogoje sprejela.

Navajam pa primer sklenjene pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z Občino Lenart, ko je bila stavna pravica podeljena brezplačna, pa so Hiše prihodnosti d.o.o. sklenile pogodbo oz. Sporazum o neplačilu nadomestila, o prenehanju stavbe pravice v smislu 263 čl. SPZ.

Hiše prihodnosti d.o.o. s svojem dopisu z dne 15.2.2016 tudi navajajo, da iz revizijskih poročil Računskega sodišča RS izhaja, da se plačilu nadomestila o prenehanju stavbne pravice ni mogoče izogniti. Na tem mestu navajam, da je ravno iz revizijskega poročila Računskega sodišča v zvezi z ustanovitvijo stavbe pravice v Občini Lenart bilo ugotovljeno, da sta se pogodbeni stranki sporazumeli o **neplačilu** nadomestila ob prenehanju stavbne pravice.

Menim, da tudi iz pravnega mnenja, ki so ga pridobili pri Hiši prihodnosti d. o. o. m in je bilo posredovane na vaš naslov, konkretno ne izhaja odgovor na vprašanje glede plačila obveznosti o prenehanju stavbe pravice v skladu z členom 263 SPZ. Navedeno pravno mnenje odgovarja zgolj na vprašanje ali ima enostransko razvezno upravičenje pravno naravo nedopustnega razveznega pogoja v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice (člen 259 SPZ). Pravno mnenje se sklicuje na kogentno normo le v zvezi z citiranim zakonskim določilom, ne pa tudi v zvezi z določbo 2 odst. 263 čl. SPZ.

2. Predčasno prenehanje stavbe pravice na podlagi pravnega posla

Na podlagi določila 1. odst. 261 čl. SPZ stavbna pravica lahko preneha na podlagi pravnega posla, s katerim se lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju. Menim, da s strani lastnika nepremičnine – Občine Slov. Konjice niso podani razlogi za sklenitev takšnega sporazuma, zaradi česar predlog imetnika stavbe pravice oz. Hiše prihodnosti d.o.o., ni sprejemljiv.

Zlasti pa ni sprejemljiv dodaten pogoj, ko ponuja v primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice, plačilo nadomestilo po 263 čl. SPZ, sicer z »50 % diskontom«, saj menim, da glede na zgoraj navedeno in obrazloženo, zlasti pa določbe v Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice, nima pravice zahtevati vračilo nadomestila za povečano vrednost nepremičnine.

Menim, da Hiše prihodnosti oz. imetnik stavbne pravice glede na določila v Pogodbi o ustanovitvi stvarne pravice in dejstvo, da gre za brezplačno podelitev, ko po prenehanju stavbne pravice preide zgrajena nepremičnina v last Občine Slovenske Konjice brez vračila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine, bi bila Občina Slovenske Konjice upravičena predlagati imetniku stavbne pravice, sklenitev **sporazuma o neplačilu nadomestila ob prenehanju stavbne pravice.**

S spoštovanjem in lep pozdrav

Slov. Bistrica, 25.8.2016


ODVETNICA
NADA VUČAJNIK
SLOV. BISTRICA, Kplodvorska 8
Tel.:02/818 19 10, Fax:02/843 31 23