

OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2
5212 Dobrovo

Številka: 4782-11/2017-01
Datum: 27. 10. 2017

OBČINSKI SVET OBČINE BRDA

ZADEVA: SKLEPANJE O DOLOČITVI ODŠKODNINE ZA PRIDOBITEV SLUŽNOSTNE PRAVICE NA NEPREMIČNINSKEM PREMOŽENJU V LASTI OBČINE BRDA – obrazložitev

Na Občino Brda se obrača veliko investorjev, ki za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja potrebujejo razne manjše služnosti, predvsem za komunalne ali elektro vode preko zemljišč v občinski lasti.

Ustanavljanje služnosti poteka po postopkih določenih v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) in Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16).

Služnosti so po Zakonu in Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, razen izjem odplačne, zato je potrebno pri vsaki služnostni pogodbi določiti odškodnino za služnost.

Občinska uprava je angažirala cenilca za gradbeništvo Emila Čadeža, da je oblikoval tabelo, s katero se bodo lahko izračunale odškodnine za služnosti in sicer do vrednosti odškodnine 5.000,00 EUR. Nad to vrednostjo, bo potrebna posamična cenitev odškodnine služnosti.

Celotno območje Občine Brda po sprejetem Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUZS) je razdeljeno na dve območji pri čemer v posamezno območje spadajo naslednja naselja občine Brda :

I.območje: vse vasi razen vasi v navedenih v območju II.

II. območje : Nozno, Belo, Brdice pri Kožbani, Slapnik, Senik, Golo Brdo, Breg pri golem Brdu, Kožbana, Vrhovlje pri Kožbani, Brezovk.

1. VREDNOST ZEMLJIŠČA (tabela 1)

Na podlagi zgoraj opisane razdelitve sta bila določena dva cenovna razreda izhodiščne vrednosti zemljišč. Cenilec je preveril v zadnjih dveh letih opravljene transakcije tako stavbnih kot kmetijskih zemljišč in skladno s tem predlagal izhodiščno ceno, ki bi v nadalje služila kot podlaga za izračun odškodnine za služnost na posameznem območju.

OPOMBA: Glede na nenehno spreminjanje tržnih razmer cenilec predlaga, da se tako določeno vrednost zemljišč enkrat letno uskladi z dogajanjem na nepremičninskem trgu .

2. ŠIRINA KORIDORJA (tabela 2)

Širine koridorjev so privzete po standardih ki veljajo za t.i. varovalni pas za posamezno vrsto komunalnega omrežja. Le –te se glede na določila projektanta ali upravljavca posameznega komunalnega omrežja lahko spremenijo .

3. FAKTOR OBREMENITVE (tabela 3)

Faktor obremenitve je povzet po strokovnih priporočilih Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko in kot tak temelji na temu koliko bi bilo zemljišče z izgradnjo posameznega komunalnega omrežja obremenjeno. Zato so v tabeli prikazani faktorji obremenitve le neka osnova v zahtevnejših primerih bi jih bilo potrebno ustrezno korigirati.

IZRAČUN ODŠKODNINE ZA USTANOVITEV SLUŽNOSTI:

Višina odškodnine zaradi ustanovitve posamezne služnostne pravice za čas uporabe se določi tako da se:

Vrednost zemljišča (**Vz**) iz Tabele 1 pomnoži s Širino koridorja (**Šk**) iz Tabele 2 in predvideno dolžino trase posameznega komunalnega omrežja (**L**) v metrih, zmnožek se pomnoži še z Faktorjem obremenitve (**Fo**) po Tabeli 3

$$Slu = Vz * (L * Šk) * Fo$$

Tako dobljeni zmnožek predstavlja odškodnino za ustanovitev trajne služnosti na posameznem zemljišču v lasti občine Brda.

Občinskemu svetu Občine Brda se predlaga, po razpravi, v sprejem naslednji **sklep**:

Občinski svet Občine Brda sprejme sklep o določitvi odškodnine za pridobitev služnostne pravice na nepremičninskem premoženju v lasti Občine Brda.

Pripravil:
Emil Čadež
sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko

Župan
Franc Mužič