



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**ŽUPANJA**

---

Številka: 478-430/2021  
Datum: 20. 10. 2021

Mestni svet  
Mestne občine Ptuj

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 30. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj

**NASLOV:** **Predlog Sklepa o ustanovitvi stavbne pravice na delu nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parcele 208, 210, 211, 212 in 218**

**PRIPRAVIL:** Oddelek za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem  
Nina Majcen Ogrizek, podsekretarka

**PRAVNA  
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) in 79. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, 13/20)

**POROČEVALEC:** Martin Kukovič, vodja Oddelka za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za gospodarstvo, Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo, Odbor za finance

**PREDLOG  
SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Sklepa o ustanovitvi stavbne pravice na delu nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parcele 208, 210, 211, 212 in 218, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek  
županja

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
  - ureditvena situacija
  - 3D grafični prikazi
-

Na podlagi 56., 70. in 72. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20) ter 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na \_\_\_\_seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel naslednji

## **S K L E P**

### **o ustanovitvi stavbne pravice na delu nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parcele 208, 210, 211, 212 in 218**

1.

Na delu nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parcele 208, 210, 211, 212 in 218 se dovoli ustanovitev stavbne pravice v korist Republike Slovenije, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana. Stavbna pravica se ustanovi za potrebe izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavalne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije (DGD) »**Območje Ljudskega vrta, problematika poplavljanja osnovne šole in Župančičeve ulice**«, št. 147/19-NV, november 2019 (dopolnitev 01, februar 2021), projektanta VGP DRAVA Ptuj d.o.o.

Stavbna pravica nastane z dnem vpisa v zemljiško knjigo in se ustanavlja za obdobje 99-ih let.

2.

Stavba pravica po tem sklepu se ustanovi brezplačno. Po izvedeni investiciji izgradnje suhega zadrževalnika s pripadajočimi objekti se del nepremičnine, na katerem bo zgrajen objekt vodne infrastrukture, odparcelira in prenese brezplačno v last Republiki Sloveniji.

3.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se sklene po metodi neposredne pogodbe.

4.

Ta sklep prične veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu Mestne občine Ptuj.

Številka: 478-430/2021

Datum:

---

### **O b r a z l o ž i t e v :**

#### **a.) Pravna podlaga:**

Podlaga za ustanovitev brezplačne stavbne pravice je 70. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20). Ustanavljanje stavbne pravice je lahko brezplačno, če se ustanavlja v korist osebe javnega prava in je to v javnem interesu. Javni interes se šteje za podan, če se stavbna pravica podeljuje z namenom graditve ali vzdrževanja vodne infrastrukture. Gradnja vodne infrastrukture je skladno s 44. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 - ZGO-1, 2/04 - ZZdrI-A, 10/04 - odl. US, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 49/20 - ZIUZEOP, 65/20, 65/20 - ZPKEPS-1D, 80/20 - ZIUOOPE, 152/20 - ZZUOOP, 112/21 - ZIUPGT) v javnem

---

interesu in zanjo velja poseben pravni režim, saj je le ta lahko le v lasti države ali izvajalca javnih služb po navedenem zakonu.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti nadalje v 56. členu ureja brezplačno odsvojitve premoženja lokalnih skupnosti, če je pridobitelj oseba javnega prava, in sicer za graditev javnih objektov ali za uporabo že zgrajenih javnih objektov, pri čemer se javni interes prav tako šteje za podan tudi, če se premoženje nameni za vodno infrastrukturo.

Skladno z 12. členom Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) Mestni svet Mestne občine Ptuj odloča o odtujitvi nepremičnin.

Gradivo je predhodno obravnavala Komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

#### **b.) Predmet in obseg stvarnega premoženja:**

- Deli nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parcele 208, 210, 211, 212 in 218.
- Nepremičnine ležijo v območju parkov, drugih zelenih površin in v območju površinskih voda. V naravi predstavljajo zelene površine ob ribniku v Ljudskem vrtu.
- Prikaz nepremičnin:



#### **c.) Pravni pregled stanja stvarnega premoženja:**

Mestna občina Ptuj je izključna lastnica vseh nepremičnin, ki so predmet tega sklepa.

##### Zaznamba javnega dobra

Pri nepremičninah katastrska občina 400 Ptuj parcele 208, 210 in 211 je na podlagi odločbe Občinske uprave Mestne občine Ptuj št. 007-1/2011-5 z dne 28.2.2014 vpisana zaznamba javnega dobra – območje parkov. Na javnem dobru se lahko skladno z 265. členom Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13, 23/20) ustanovi tudi stavbna pravica, ki ne posega v splošno rabo.

V zvezi z navedeno gradnjo suhega zadrževalnika je bilo v mesecu marcu 2021 s strani Mestne občine Ptuj pridobljeno gradbeno dovoljenje za novogradnjo manj zahtevnega objekta – suhega zadrževalnika s pripadajočimi objekti, na zemljiščih s parc. št. 208, 210, 211, 212, 218, 3979 in 3980, vse k.o. 400 Ptuj. Ker bo naveden projekt v celoti izvedla in financirala Direkcija RS za vode, bo prišlo do spremembe investitorja. Direkcija RS za vode bo morala tako kot novi investitor skladno z določbo tretje točke drugega odstavka 35. člena Gradbenega zakona izkazati pravico graditi. Pravica graditi bo pri omenjenem projektu za nepremičnine katastrska občina 400 Ptuj parcele 208, 210, 211, 212 in 218 izkazana z notarsko overjeno pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, za parceli št. 3979 in 3980, ki v naravi predstavljata kategorizirani cesti, pa bo

sklenjena ustrežna pogodba o ustanovitvi služnostne pravice. S sklenitvijo omenjenih pogodb bodo tako izpolnjeni pogoji za spremembo investitorja v izdanem gradbenem dovoljenju.

Po izvedbi navedene gradnje bo Republika Slovenija s soglasjem Mestne občine Ptuj odparcelirala dele nepremičnin, na katerih bo zgrajen objekt vodne infrastrukture in bo le ta predmet brezplačnega prenosa na Republiko Slovenijo. S strani Republike Slovenije pa bo izdano ustrezno dovoljenje za izbris ustanovljene stavbne pravice.

- Odkupna pravica v korist Republike Slovenije

Pri nepremičnini katastrska občina 400 Ptuj parcela 212 je za primer kršitve pogodbe o brezplačnem prenosu državnega premoženja št. C2130-20Z213003, za nedoločen čas, v korist Republike Slovenije vknjižena odkupna pravica, po kateri lahko Republika Slovenija zahteva povratno prodajo zadevne nepremičnine za ceno, ki ne presega vlaganj v zadevno nepremičnino, zmanjšano za amortizacijo. Mestna občina Ptuj in Republika Slovenija sta namreč dne 17.7.2020 sklenili Pogodbo o brezplačnem prenosu, s katero je bila na Mestno občino Ptuj prenesena nepremičnina katastrska občina 400 Ptuj parcela 212. Predmetna nepremičnina je bila prenesena za potrebe izvedbe načrtovanega projekta » Ureditev območja ribnika Ljudski vrt v MOP«. Iz navedene pogodbe izhaja, da predstavlja neizpolnitev pogodbeno opredeljenega razvojnega namena razvezni razlog na strani Republike Slovenije ter da se je Mestna občina Ptuj zavezala, da predmetne nepremičnine ne bo odtujila najmanj pet let od sklenitve pogodbe. V nasprotnem primeru bo dolžna plačati Republiko Slovenijo pogodbeno kazen v višini prejete kupnine po pogodbi o prodaji te nepremičnine (najmanj 83.300,00 EUR).

Zaradi navedenih omejitev, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe, s katero je Mestna občina Ptuj pridobila predmetno nepremičnino, je bilo s strani Državnega odvetništva pridobljeno tudi pravno mnenje, iz katerega izhaja, da sklenitev omenjenih pogodb (za pridobitve stavbne in služnostne pravice) ne predstavlja kršitve pogodbe, na podlagi katere je Mestna občina Ptuj pridobila nepremičnino katastrska občina 400 Ptuj parcela 212 in se hkrati zavezala, da le te parcele ne bo odtujila najmanj pet let od sklenitve pogodbe. Nadalje iz mnenja izhaja, da bo z izvedbo omenjenega projekta s strani Direkcije Republike Slovenije za vode in kasnejšim prenosom novonastale nepremičnine v last Republike Slovenije v celoti spoštovana določba Zakona o vodah, ki v 46. členu določa, da je vodna infrastruktura v lasti države oziroma izvajalca javne službe po navedenem zakonu. Zaradi navedenega in dejstva, da bo omenjeni projekt realiziran s strani Direkcije Republike Slovenije za vode in brezplačno preneseno lastništvo na vodni infrastrukturi s strani Mestne občine Ptuj na Republiko Slovenijo, ne bo prišlo do kršitve pogodbe, s katero je Mestna občina Ptuj pridobila nepremičnino parcela 212.

- Neprava stvarna služnost in zaznamba postopka za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi

Pri nepremičnini katastrska občina 400 Ptuj parcela 218 sta vpisani dve nepravi stvarni služnosti, katerih predmet je gradnja in obratovanje telekomunikacijskega omrežja in zaznamba postopka za določitev pripadajočega zemljišča po ZVEtL. Naveden postopek se vodi pred Okrajnim sodiščem na Ptuj, v korist stavbe na naslovu Potrčeva cesta 29, Ptuj, ki stoji na parceli 216/1 k.o. 400 Ptuj, zoper Mestno občino Ptuj kot nasprotno udeleženko. Za zaznambo postopka po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča se uporabljajo določbe zakona, ki ureja zemljiško knjigo, o zaznambi spora. Zaznamba spora ni ovira za nadaljnje vpise, če pa predlagatelj v postopku uspe, bo zaznamba učinkovala zoper vse kasnejše vpise in s tem zoper vse kasnejše pridobitelje pravic ali imetnike predznamb. Vpisi, ki so bili opravljeni po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba spora, učinkujejo pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vknjižba pridobitve pravice v vrstnem redu zaznambe spora. Predlog za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi na naslovu Potrčeva cesta 29, ki teče pred Okrajnim sodiščem na Ptuj, je sicer omejen na skrajno južni del parcele 218 k.o. Ptuj (v smeri proti krožišču Župančičeve ulice in Potrčeve ceste).

**e.) Stroški pravnega posla:**

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe o ustanovitvi brezplačne stavbne pravice prevzame Republika Slovenija kot imetnica stavbne pravice.

---

Na podlagi navedenega mestnemu svetu predlagam obravnavo in sprejem sklepa v predloženem besedilu.

Pripravila:  
Nina M. Ogrizek

Nuška Gajšek  
županja

