



**OBČINA DOBROVA- POLHOV GRADEC  
ŽUPAN**

---

Stara cesta 13, 1356 Dobrova, tel.: 01/3601-800, faks: 01/3601-805  
[www.dobrova-polhovgradec.si](http://www.dobrova-polhovgradec.si), e-pošta: info@dobrova-polhovgradec.si

Številka: ...

Datum: 20.03. 2015

**članom Občinskega sveta  
Občine Dobrova – Polhov Gradec**

**ZADEVA:** Sklep o pridobitvi stavbne pravice na delu nepremičnine, parc. št. 138, k.o. 1986 – Polhov Gradec, za namene revitalizacije obstoječega objekta št. 845 –»Pristava«

**NAMEN:** Obravnava in sprejem Sklepa o pridobitvi stavbne pravice

**Predlagatelj:** Franc Setnikar, župan

**Poročevalec:** Franc Setnikar, župan

**PREDLOG SKLEPOV ČLANOM OBČINSKEGA SVETA:**

1. Občinski svet Občine Dobrova – Polhov Gradec sprejme sklep o pridobitvi stavbne pravice za dobo devet in devetdeset (99) let, proti plačilu letnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico, z naslednjo vsebino:
  - pri nepremičnini, parc. št. 138/0, k.o. 1986 – Polhov Gradec, se vknjiži stavbna pravica, ki se izvršuje na severovzhodnem delu te parcele, ob parcelni meji z zemljišči parc. št. \*1/2, 145/1, 1239/1 ista k.o., v površini 332 m<sup>2</sup>, na kateri se bo opravila revitalizacija obstoječega objekta št. 845 –Pristava, kot je razvidno iz priloženega prikaza parcele, za dobo 99 let.
2. Za podpis pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice se pooblasti župana.

**PRILOGE:**

- osnutek Pogodbe o stavbni pravici

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **1. Pravna podlaga za sprejem sklepa**

V 29. členu Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12-ZUJF) in prav tako v 16. členu Statuta Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/2012) je določena pristojnost Občinskega sveta Občine Dobrova – Polhov Gradec za sprejemanje odločitev o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja.

Med občinsko premoženje poleg finančnega premoženja spada tudi stvarno premoženje, kamor se uvršča stavbna pravica kot stvarna pravica, za katero Stvarnopравни zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002 in 91/2013) v 256. členu določa, da pomeni imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Imetnik stavbne pravice je torej v času trajanja stavbne pravice upravičen uporabljati in uživati nepremičnino, zaradi česar je dolžan lastniku nepremičnine plačati t.i. nadomestilo za stavbno pravico.

Institut stavbne pravice, njegova ustanovitev oziroma podelitev, je skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti tako podvržena predhodni obravnavi in potrditvi na občinskem svetu, saj za občino predstavlja finančne in druge posledice v celotnem obdobju trajanja stavbne pravice, to je, pri predmetnem projektu, obdobje 99 let od ustanovitve stavbne pravice.

### **2. Ocena stanja ter razlogi, zaradi katerih je sprejem predlaganega sklepa potreben**

V Razvojnem programu občine Dobrova – Polhov Gradec za obdobje 2012 – 2022 je v okviru Ukrepa 2.5.1.: Obnova kulturne dediščine in kulturnih objektov predvidena tudi izvedba programa Polhograjska graščina - obnova Pristave, ki je spomeniško zaščiten kot kulturni spomenik državnega pomena<sup>1</sup>. Občina je predmetni program uvrstila tudi v občinski proračun in za leto 2015 predvidela sredstva za izvedbo programa v višini 59.000 EUR. V ta sredstva so vključeni tudi stroški nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, ki ga bo občina skladno z določili pogodbe dolžna plačevati državi kot lastnici predmetne nepremičnine.

Občina Dobrova – Polhov Gradec bo z revitalizacijo objekta, ki je del ohranjenega graščinskega kompleksa, dosegla izboljšanje videza ter s tem še večjo privlačnost za turiste, pri čemer je potrebno omeniti prednosti, ki jih za občino prinaša turizem (prepoznavnost, prihodki lokalnih podjetnikov, ki ponujajo gostinske in druge storitve) ter oživitev kulturnih programov, ki se izvajajo v tem delu graščine.

Celotno zemljišče parcele 138 k.o. Polhov Gradec je sicer v lasti države, vendar se nahaja na območju občine, ki je skladno z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi in Statutom občine pristojna oziroma zadolžena za ustvarjanje pogojev za gospodarski razvoj občine (med drugim tudi naloge s področja turizma in gostinstva), predvsem pa pospešuje kulturno-umetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov ter skladno z zakonom

---

<sup>1</sup> Odlok o razglasitvi gradu, vodnjaka in parka Polhov Gradec za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/1999, 66/2001)

skrbi za kulturno dediščino na svojem območju. Posledično je občina pristojna za izvedbo predmetnega programa, to je Polhograjska graščina – obnova Pristave, ki je v celoti v javnem interesu.

Za izvedbo revitalizacije objekta, ki pomeni tudi izvedbo gradbenih del v določenem obsegu, občina potrebuje pravno podlago, s kateri izkazuje pravico graditi, opredeljeno v 56. členu Zakona o graditvi objektov. Slednjo lahko investitor, v tem primeru občina, izkazuje na podlagi lastninske ali druge ustrezne stvarne ali obligacijske pravice. Glede na namen in vsebino programa Polhograjska graščina - obnova Pristave, se je kot edina ekonomsko upravičena in utemeljena izkaza stvarna pravica in sicer pridobitev stavbne pravice, katero se lahko skladno z določili Stvarnopravnega zakonika podeli največ za obdobje 99 let. Stavbna pravica investitorju namreč dovoljuje izvedbo gradbenih del (graditi ali obnoviti objekt) na tuji nepremičnini, hkrati pa imetnik stavbne pravice postane *de iure* lastnik tega objekta, na podlagi česar pridobi pravico do neomejenega uživanja nepremičnine in s tem uporabe objekta.

Občina Dobrova- Polhov Gradec je posledično skupaj s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki je upravljavec vseh nepremičnin v okviru Polhograjske graščine, v imenu Republike Slovenije, pristopila k pripravi in uskladitvi Pogodbe o stavbni pravici, ki je priloga k temu gradivu.

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema predlaganega sklepa**

Stavbna pravica je na podlagi Stvarnopravnega zakonika odplačna pravica in ima posledično finančne posledice za občino, zlasti pa sledeče:

- stroški cenitve zemljišča (389,45 EUR z DDV), priprave pogodbe (373,75 EUR z DDV) ter izvedbe pogodbe (stroški overitve in zemljiškoknjžne izvedbe pogodbe), stroški letnega nadomestila za podelitev stavbne pravice za vsako leto trajanja stavbne pravice v okvirni višini 874,88 EUR z DDV (Stroški letnega nadomestila za podelitev stavbne pravice bodo za prvo leto znašali 874,88 EUR z DDV, v prihodnjih letih pa se bo pri izračunu nadomestila, pri katerem se upošteva ocenjena vrednost zemljišča (to je 72,00 EUR/m<sup>2</sup> oziroma 23.904,00 EUR), upošteval indeks inflacije v preteklem letu. Nadomestilo se bo odmerilo vsako leto v višini 3% od tako dobljenega zneska),
- stroški nadomestila za uporabo objekta v preteklih petih letih (395,28 EUR z DDV),
- stroški izvedbe gradbenih in drugih del v okviru izvedbe programa revitalizacije objekta z obnovo grajskega dvorišča (NRP OB021-15-0005 Obnova grajskega obzidja) je ocenjena na 760.000 EUR z DDV. Investicija bo predvidoma zaključena konec leta 2018

### **Predlog sklepov**

Glede na zgoraj navedene obrazložitve se Občinskemu svetu Občine Dobrova – Polhov Gradec predlaga v sprejem sklepa v predlaganem besedilu:

## **PREDLOG**

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/2012), je Občinski svet Občine Dobrova – Polhov Gradec na \_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

### **Sklep o pridobitvi stavbne pravice na nepremičnini, parc. št. 138, k.o. 1986 – Polhov Gradec, za namene revitalizacije obstoječega objekta št. 845 – dvorec Pristava**

1. Občinski svet Občine Dobrova – Polhov Gradec sprejme sklep o pridobitvi stavbne pravice za dobo devet in devetdeset (99) let proti plačilu letnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico, z naslednjo vsebino:
  - pri nepremičnini, parc. št. 138/0, k.o. 1986 – Polhov Gradec, se vknjiži stavbna pravica, ki se izvršuje na severovzhodnem delu te parcele, ob parcelni meji z zemljišči parc. št. \*1/2, 145/1, 1239/1 ista k.o., v površini 332 m<sup>2</sup>, na kateri se bo opravila revitalizacija obstoječega objekta št. 845 –Pristava, kot je razvidno iz priloženega prikaza parcele, za dobo 99 let.
2. Za podpis pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice se pooblasti župana.

Številka: ...  
Dobrova, dne ...

Župan  
Občine Dobrova – Polhov Gradec  
Franc Setnikar