



Številka: 711-0023/2014-3

Datum: 14.5.2014

ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE DOBROVA – POLHOV GRADEC

ZADEVA: Sklep o pridobitvi stavbne pravice na nepremičnini, parc. št. 207/10, k.o. 1986 – Polhov Gradec, za namen gradnje mrliške vežice Polhov Gradec

NAMEN: Obravnava in sprejem Sklepa o pridobitvi stavbne pravice

Predlagatelj: Odbor za komunalo in urbanizem

PREDLOG SKLEPOV ČLANOM OBČINSKEGA SVETA:

1. Občinski svet Občine Dobrova – Polhov Gradec sprejme sklep o pridobitvi stavbne pravice za obdobje trideset (30) let proti plačilu letnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico, z naslednjo vsebino:
 - vknjiži se stavbna pravica na in pod površino parcele št. 207/10, k.o. 1986 – Polhov Gradec - za namen izgradnje novega objekta mrliške vežice s pripadajočo infrastrukturo (elektro, vodovod in kanalizacijsko omrežje) in zunanjo ureditvijo, v obsegu: zidan objekt mrliška vežica v skupni površini stavbe 212 m² s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo, ki zajema povozne površine in parkirišča v skupni površini 500 m², tlakovane pohodne površine v površini 200 m² in zelenice okoli opornih zidov v skupni površini 412 m²
2. Za podpis pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice se pooblasti župana.

PRILOGE:

1. Osnutek Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice
2. Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine

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 Stvarnopravni 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 30 let od ustanovitve stavbne pravice.

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zaradi katerih je sprejem predlaganega sklepa potreben

Občina Dobrova – Polhov Gradec v svojem Razvojnem programu občine Dobrova – Polhov Gradec za obdobje 2012 – 2022 predvideva širitev pokopališča Polhov Gradec ter gradnjo nove mrliške vežice, saj ob navedenem pokopališču sedaj le-te še ni. Investicija, v katero se poleg gradnje mrliške vežice Polhov Gradec predvideva tudi gradnja mrliške vežice v Šentjoštu ter v Črnem Vrhu, je bila v razvojnem programu predvidena za leto 2014 in skladno s tem so v občinskem proračunu na postavki 16038, OB000-07-0144 predvidena tudi sredstva za gradnjo.

Ob preučevanju primerne lokacije za izgradnjo nove mrliške vežice v Polhovem Gradcu, to je v neposredni bližini pokopališča, je bila kot edina ustrezna identificirana nepremičnina parc. št. 207/10, k.o. 1986 – Polhov Gradec, v izmeri 1338 m², ki pa je v celoti v lasti Župnije Polhov Gradec, Polhov Gradec 31, 1355 Polhov Gradec. Občina Dobrova – Polhov Gradec je preučila vse možnosti pridobitve pravice razpolaganja s predmetnim zemljiščem in kot primerni identificirala odkup zemljišča ter pridobitev stavbnega zemljišča. Za namene ocenitve finančnih posledic, ki jih ti dve možnosti predstavljata za občino, je bilo pripravljeno cenitveno poročilo¹ s strani sodnega cenilca dr. Bojana Gruma, univ.dipl.inž.gr., ki je v nadaljevanju navedene cenitve vrednosti nepremičnine ter višine nadomestila za podeljeno stavbno pravico za različna obdobja trajanja nepremičnine.

¹ Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic, št. 3589-C-14, z dne 7.3.2014, izdelovalec: dr. Bojan Grum, univ.dipl.inž.gr., sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine.

Tabela 1: Izsek iz cenitvenega poročila

Predmet cenitve	Cenitev	
Vrednost celotnega zemljišča (na dan 7.3.2014)	20.600,00 EUR	
Ocenjena višina nadomestila za stavbno pravico	Letno nadomestilo	Enkratno nadomestilo
Obdobje trajanja stavbne pravice: 10 let	881,85	7.225,19
Obdobje trajanja stavbne pravice: 30 let	815,26	14.450,39
Obdobje trajanja stavbne pravice: 70 let	778,89	18.991,94

K obrazložitvi zgornje cenitve je potrebno navesti, da je imetnik stavbne pravice, v tem primeru občina, ob prenehanju oziroma po poteku obdobja trajanja stavbne pravice, upravičena do prejema nadomestila zaradi vlaganj občine v nepremičnino (izgradnja mrliške vežice) in posledično povečanja njene tržne vrednosti. Višina tega nadomestila pa že skladno z določbami Stvarnopravnega zakonika ne sme biti nižja od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Upoštevajoč zgoraj navedeno ter dejstvo, da obstajajo na strani lastnika nepremičnine omejitve pri razpolaganju z nepremičnino oziroma pri njeni prodaji ter prav tako dejstvo, da občina v proračunu nima predvidenih sredstev za odkup zemljišča in v Letnem načrtu pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem predmetno zemljišče ni predvideno za odkup, občina kot edino izvedljivo možnost v danem trenutku ocenjuje pridobitev stavbne pravice za obdobje trajanja 30 let, v katerem bo potekel tudi večji del amortizacijske dobe objekta, s čimer je utemeljen tudi izbor obdobja trajanja stavbne pravice.

Hkrati je stavbna pravica skladno z določbami Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004-UPB, 14/2005 – popr., 92/2005 – ZJC-B, 93/2005 – ZVMS, 111/2005 – odl.US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 – ZRud-1, 20/2011 – odl.US, 57/2012 101/2013 – ZdavNepr in 110/2013), ki v 56. členu opredeljuje dokazilo o pravici graditi, tudi utemeljena pravna podlaga, ki investitorju, v tem primeru občini, dovoljuje graditi objekt na tuji nepremičnini, po vsebini pa stvarna pravica, na podlagi katere njen imetnik postane *de iure* lastnik, imetniku omogoča neomejeno uživanje nepremičnine in s tem uporabo mrliške vežice, ki bo predmet gradnje.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema predlaganega sklepa

Stavbna pravica je na podlagi Stvarnopravnega zakonika odplačna pravica in posledično ima finančne posledice za občino.

Skladno s pridobljenim cenitvenim poročilom sodnega cenilca gradbene stroke (nepremičnine), bo občina letno plačevala nadomestilo za pridobljeno stavbno pravico in s tem pravico imeti objekt – mrliško vežico v lasti ter jo v neomejenem obsegu uporabljati, v višini 815,26 EUR, in sicer ves čas trajanja stavbne pravice (to je 30 let).

V času trajanja stavbne pravice bodo občino bremenili tudi stroški uporabe ter vzdrževanja objekta, za katere se ocenjujejo nizki stroški, saj bo objekt majhnih tlorisnih površin (cca. 212 m² neto tlorisne površine), objekt bo novogradnja in posledično v prvem obdobju ne bo potrebnih vzdrževalnih del, hkrati pa glede na namen mrliške vežice, le-ta ne bo stalno v uporabi, kar pomeni nizke obratovalne stroške.

Glede na to, da je upravljanje objektov mrliških vežic v občini v pristojnosti posebnega režijskega obrata, dodatni stroški ali druge posledice (npr. nove zaposlitve itd.) niso predvidene.

Ob prenehanju stavbne pravice bo občina upravičena do vračila nadomestila iz naslova vlaganj v nepremičnino in s tem povečanja njene tržne vrednosti. Skladno z veljavno zakonodajo, nadomestilo ne sme biti nižje od polovice vrednosti povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Ocene tržne vrednosti nepremičnine po izgradnji mrliške vežice in po poteku obdobja stavbne pravice, to je 30 let, ni mogoče podati in s tem ni mogoče predvideti višine nadomestila, ki ga bo občina prejela v višini polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

4. Predlog sklepov

Glede na zgoraj navedene obrazložitve se Občinskemu svetu Občine Dobrova – Polhov Gradec predlaga v sprejem zgoraj navedena sklepa.

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. 207/10, k.o. 1986 – Polhov Gradec, za namene gradnje mrliške vežice Polhov Gradec

1. Občinski svet Občine Dobrova – Polhov Gradec sprejme sklep o pridobitvi stavbne pravice za obdobje trideset (30) let proti plačilu letnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico, z naslednjo vsebino:
 - vknjiži se stavbna pravica na in pod površino parcele št. 207/10, k.o. 1986 – Polhov Gradec - za namen izgradnje novega objekta mrliške vežice s pripadajočo infrastrukturo (elektro, vodovod in kanalizacijsko omrežje) in zunanjo ureditvijo, v obsegu: zidan objekt mrliška vežica v skupni površini stavbe 212 m² s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo, ki zajema povozne površine in parkirišča v skupni površini 500 m², tlakovane pohodne površine v površini 200 m² in in zelenice okoli opornih zidov v skupni površini 412 m²
2. Za podpis pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice se pooblasti župana.

Številka: ...
Dobrova, dne ...

Župan
Občine Dobrova – Polhov Gradec
Franc Setnikar