



Številka: 478-12/18
Datum: 21. marec 2018

Gradivo za točko

15

PREMOŽENJSKO PRAVNO ZADEVE: OBRAVNAVANJE IN SKLEPANJE O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE KOT POSEBNE PRAVICE UPORABE JAVNEGA DOBRA

GRADIVO PRIPRAVILA: Andrejka Mežnar

GRADIVO PREDLAGA: župan Robert Kavčič

POROČEVALKA: Andrejka Mežnar

OBRAZLOŽITEV:

Pobuda

Vlagatelj je zaprosil za podelitev stavbne pravice na delu občinske parcele 3250/3 k.o. Livek, in sicer za potrebe postavitve nadstreška v izmeri 4x5 m, ki bi povezal stanovanjsko hišo (parc. št. 715 k.o. Livek) in jedilnico za opravljanje gostinske dejavnosti (parc. št. 717 k.o. Livek). Na nadstrešek lesene konstrukcije v širini 5 m bi namestil prozorno kritino, in sicer na višini 3,20 m pri hiši oz. 3 m pri jedilnici.

Splošno

Ker ima parcela 3250/3 k.o. Livek status javnega dobra (v naravi gre za javno pot), se lahko v skladu z 265. členom Stvarnopravnega zakonika stavbna pravica ustanovi kot posebna pravica uporabe, če se s tem ne posega v splošno rabo javnega dobra.

Ugotavlja se, da se z ustanovitvijo stavbne pravice zaradi višine nadstreška ne bi posegalo v splošno rabo javnega dobra, saj bi ostal promet na javni poti in režim javne poti še naprej neoviran, zato je izpolnjen zakonski pogoj za njeno ustanovitev na javnem dobrem. Ker je podlaga za ustanovitev stavbne pravice na javnem dobrem sicer enaka kot pri ustanovitvi na drugih nepremičninah, bo potrebno po odobritvi občinskega sveta skleniti ustrezno pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice.

Z ustanovitvijo stavbne pravice za potrebe postavitve nadstreška bo vlagatelj nadstrešek pridobil v last, sama nepremičnina – javna pot pa bo še naprej ostala v lasti občine.

Načrt finančnega odplačila nadomestila

Stvarnopravni zakonik določa, da je potrebno v pogodbi, s katero se stavbna pravica ustanovi, določiti tudi nadomestilo, ki ga mora imetnik stavbne pravice plačati lastniku nepremičnine. Ob prenehanju stavbne pravice (takrat postane zgradba-nadstrešek sestavina nepremičnine) pa mora lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

V skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (v nadaljevanju: uredba) se stavbna pravica lahko ustanovi, če je vrednost nadomestila, ki ga imetnik stavbne pravice plača za ustanovitev stavbne pravice enaka ali večja od vrednosti nadomestila, ki ga bo lastnik zemljišča plačal imetniku stavbne pravice po poteku časa, za katerega je stavbna pravica ustanovljena.

V zadevnem primeru gre za postavitev nadstreška, ki ga je imetnik stavbne pravice po izteku stavbne pravice pripravljen podreti. Ker nepremičnina lastnika s tem ne bo pridobila vrednosti tudi ni potrebno plačilo nadomestila imetniku stavbne pravice. Vrednost nadomestila, ki se obračuna po splošni prodajni ceni



stavnih parcel v vaseh izven naselja Kobarid, t.j. 13 EUR/m², bo tako večja od nadomestila, ki bi ga bil zavezan plačati lastnik.

Poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice

Pred sklenitvijo pravnega posla je upravljavec dolžan pripraviti poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice, v katerem se pretehta višina nadomestila, ki bo prejeto v času trajanja pravice, višina nadomestila, ki ga bo potrebno imetniku plačati po prenehanju pogodbenega razmerja in uporabnost stavbe, ki je predmet stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

Višina nadomestila, prejeta v času trajanju stavbne pravice bo znašala 260 EUR. Ker se ocenjuje, da bo leseni nadstrešek po poteku 99 let neuporaben in brez vrednosti oz. bi za nepremičnino kvečjemu pomenil negativno vrednost zaradi stroškov povezanih z odstranitvijo, se s pogodbo predlaga njegovo odstranitev po poteku časa in določitev, da lastnik zato ni zavezan k plačilu nadomestila.

Mnenje krajevne skupnosti

Krajevna skupnost Livek se je glede ustanovitve stavbne pravice kot posebne pravice uporabe javnega dobra izrekla v mnenju z dne 12. marca 2018, in sicer se je opredelila »za« ustanovitev le-te.

Mnenje pristojnega odbora

Odbor za gospodarstvo, kmetijstvo in varstvo okolja je zadevo obravnaval na 25. redni seji dne 19. marca 2018 in sklenil, da se gradivo pripravi za obravnavo na Občinskem svetu Občine Kobarid.

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 18. člena Statuta Občine Kobarid (Uradni list RS, št. 39/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Kobarid na ____ . redni seji dne _____ 2018 sprejel naslednji

SKLEP

I.

Občina Kobarid ustanovi na nepremičnini s parc. št. 3250/3 k.o. Livek stavbno pravico kot posebno pravico uporabe javnega dobra, in sicer za potrebe postavitve nadstreška med nepremičninama 715 in 717 k.o. Livek v izmeri 4x5 m in na višini najmanj 3 m ter za dobo 99 let.

II.

Sklep velja takoj.

Župan Občine Kobarid
Robert Kavčič l.r.

Priloge:

- okvirna skica
- lokacija
- mnenje Krajevne skupnosti Livek



Okvirna skica:



(modro – javno dobro; rdeče – predmet ustanovitve stavbne pravice)

Lokacija:





Mnenje Krajevne skupnosti Livek:

KS Livek

Livek 39

522Kobarid

Datum: 12.marec 2018

Občina Kobarid

Trg svobode 2

5222 Kobarid

Zadeva: Mnenje glede ustanovitve stavbne pravice kot posebne pravice uporabe javnega dobra

Svet KS Livek se je na dopisni seji izvedeni dne 08/03 2018 s štirimi glasovi za in z enim vzdržanim opredelil za podelitev ustanovitve stavbne pravice kot posebne pravice uporabe javnega dobra s splošno rabo javnega dobra na parceli 3250/3 k.o.Livek investitorju nadstreška nad stanovanjsko hišo in jedilnico.

09/03 so bili prebivalci Avs povabljeni, da o nameri investitorja povedo svoje mnenje. Vsi so se z namero investitorja strinjali.

Iz tega sledi, da je svet KS namero podprl soglasno.

Lep pozdrav,

Katarina Roš

predsednica Sveta KS.Livek

