

Republika Slovenija  
OBČINA ZAGORJE OB SAVI  
Cesta 9. avgusta 5  
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700  
fax: 03 56 64 011  
www.zagorje.si  
obcina.zagorje@zagorje.si

OBČINA ZAGORJE OB SAVI  
ŽUPAN

Številka: 350-1/2018  
Datum: 1. 6. 2020

**OBČINSKI SVET  
ZAGORJE OB SAVI**

**ZADEVA: Podelitev stavbne pravice Gasilski zvezi Slovenije za izgradnjo Regijskega gasilskega poligona**

**NAMEN: Sprejem sklepa o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice ter sklepa o podelitvi stavbne pravice**

**PРАВNA PODLAGA:**

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20)
- Statut Občine Zagorje ob Savi (Ur. l. RS, št. 30/15)

**OBRAZLOŽITEV:** V prilogi

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme sklep o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice ter sklep o podelitvi stavbne pravice.**

ŽUPAN  
Matjaž Švagan, l.r.

Priloge:

- Obrazložitev
- Ureditvena situacija gasilskega poligona
- Novo parcelno stanje
- Sklep o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice
- Sklep o podelitvi stavbne pravice

## OBRAZLOŽITEV:

Po sklepu Regijskega sveta gasilskih zvez Zasavja na seji 12. 9. 2018 je za izgradnjo Regijskega gasilskega poligona izbrana lokacija v Zagorje ob Savi, in sicer na območju Sela pri Zagorju med območjem Poslovno ekonomske cone in Evroparkom.

Regijski poligon za usposabljanje gasilcev je namenjen praktičnemu usposabljanju gasilcev na regijski in lokalni ravni. Gasilski poligon vsebuje betonski plato za vadbo, s stolpom za vaje, bazenom za vodo in platojem za tehnično reševanje.

Stolp za vaje je namenjen usposabljanju gasilcev v uporabi prenosnih lestev, samo reševanju, reševanju drugih, uporabi vrvene tehnike, polaganju cevovodov (po stopnišču, fasadi) in gibanju v notranjosti objektov, vključno s potrebnimi manipulativnimi površinami ter površinami namenjenimi zunanjemu deponiranju oz. skladiščenju gasilske opreme. Stolp je etažnosti P+3N v skupni višini 14,50m, izveden v masivni izvedbi, tlorisnih dimenzij 7,1m x 7,1m.

Plato za vaje je ravna asfaltirana površina dimenzij 20,00 m x 75,00 m namenjena izvajanju posameznih vaj. Plato je izveden s strešastim prečnim sklonom, ki zagotavlja odvodnjavanje.

Plato za tehnično reševanje je betonska površina 8,00 m x 8,00 m, omejena z linijskim požiralnikom z vgrajeno rešetko. Ob dveh robovih je betonska stena za opiranje. Na ostalih dveh straneh so jaški s točkami za privezovanje. V betonski steni so okrogle odprtine za sidranje.

Bazen za vodo je betonski, notranjih dimenzij 2,00 m x 2,00 m x 2,05 m, kar znaša 10,00 m<sup>3</sup>.

Prav tako je bil ob poteku seje upravnega odbora Gasilske zveze Slovenije 23. 1. 2020 v Termah Snovik sklenjen dogovor med predsednikom GZS Jankom Cerkvenikom in poveljnikom Francijem Petkom kot sofinancerjem izgradnje regijskih poligonov ter predsednikom GZ Zagorje (in predsedujoči regijskega sveta GZ) Ivanom Potočnikom o vključitvi izgradnje servisnega objekta v sklop regijskega gasilskega poligona.

Investitor Regijskega gasilskega poligona bo Gasilska zveza Slovenije. Za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo gasilskega poligona mora investitor na zemljišču, kjer namerava graditi, izkazati pravico gradnje z lastninsko pravico na zemljišču ali s kakšno drugo stvarno pravico. V ta namen ima Občina Zagorje ob Savi namen Gasilski zvezi Slovenije na zemljišču, kjer bo izgrajen gasilski poligon, **podeliti brezplačno stavbno pravico**.

Stavbna pravica je pravni instrument, ki ga ureja Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20; v nadaljevanju SPZ). Stavbna pravica je omejena stvarna pravica na tuji nepremičnini, ki daje imetniku stavbne pravice, da ima na, nad ali pod zemljiščem zgrajen objekt oziroma da na tujem zemljišču, nad ali pod njim zgradi objekt. To pomeni, da z ustanovitvijo stavbne pravice imetnik stavbne pravice postane lastnik zgradbe, oziroma objekta, zemljišče pa še vedno ostaja v lasti zemljiškoknjižnega lastnika. Stavbna pravica v nobenem primeru ne pomeni odtujitve zemljišča, pač pa obremenitev lastninske pravice na zemljišču. Bistvo stavbne pravice je torej pravna ločitev zgradbe od zemljišča.

Pravna podlaga za pridobitev stavbne pravice je veljavna pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, ki se sklene med lastnikom zemljišča in bodočim imetnikom stavbne pravice. Pogodba ima naravo zavezovalnega pravnega posla. Nastanek stavbne pravice je vezan na vpis v zemljiško knjigo. Zemljiškoknjižni vpis se opravi na podlagi listine (pogodbe), ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo lastnika zemljišča, da soglaša z ustanovitvijo stavbne pravice kot posebne oblike omejitve na njegovem zemljišču.

Obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice je natančen opis vsebine stavbne pravice, čas trajanja in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

Trajanje stavbne pravice določita pogodbeni stranki v pogodbi, pri čemer pa sta vezani na določbo 256. člena SPZ. Na podlagi zakona čas trajanja stavbne pravice ne sme trajati več kot 99 let (dogovorjena doba se šteje od dneva vpisa pravice v zemljiško knjigo), lahko pa je dogovorjen krajši čas trajanja stavbne pravice. Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Vzroki prenehanja so: potek časa, za katerega je bila ustanovljena stavbna pravica, prostovoljno prenehanje po volji pogodbenih strank. Ko stavbna pravica preneha, postane zgradba spet sestavina zemljišča oziroma sestavni del zemljišča, kar pomeni, da je vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na, pod ali nad nepremičnino, postane sestavina nepremičnine.

Vendar pa je pri ustanovitvi stavbne pravice na občinskem zemljišču potrebno poleg SPZ upoštevati tudi Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju ZSPDSLS-1). ZSPDSLS-1 v prvem odstavku 72. člena določa, da se pogodba o ustanovitvi stavbne pravice sklene na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe, nato pa v drugem odstavku določa še dodatne pogoje, ki jih mora izpolniti upravljavec.

Nadalje ZSPDSLS-1 v 1. odstavku 70. člena določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami, kamor sodi tudi stavbna pravica, odplačno. 3. odstavek istega člena pa pravi, da je obremenjevanje oziroma ustanavljanje stavbne pravice na nepremičnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti **lahko brezplačno**, vendar le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, in **če je to v javnem interesu**. Javni interes se šteje za podan, če se prej navedene pravice ustanovijo z namenom graditve ali vzdrževanja javnih objektov vzgoje in izobraževanja, športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ali javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave.

73. člen ZSPDSLS-1 nadalje določa, da država ali samoupravna lokalna skupnost imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju **ne izplača nadomestila, če gre za brezplačno ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju**. Po prenehanju časa, za katerega je bila ustanovljena stavbna pravica, postane lastnik zemljišča tudi lastnik objekta, ki je bil zgrajen. Brezplačne stavbne pravice imetnik tudi ne sme odsvojiti ali obremeniti z zastavno pravico. Je pa imetnik stavbne pravice dolžan nositi stroške, bremena in prispevke, ki so povezani z zgradbo nosi

Gasilska zveza Slovenije izkazuje javni interes že na podlagi zakona, in sicer na podlagi 1. odstavka in 5. odstavka 21. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10 in 21/18 – ZNOrg), zato Občina Zagorje ob Savi podelil brezplačno stavbno pravico za potrebe izgradnje regijskega poligona s spremljajočimi objekti za gasilce na parceli 246/6, katastrska občina 1885 Potoška vas v izmer 3498 m<sup>2</sup>. Gre za novo nastalo parcelo po geodetskem elaboratu, ki je nastala iz delov parcel 246, 249/1, 247/2, 1032, 248/3, 1067, 247/3, 1031/6, 164, 165, 134/4, 133/2 in 131/8, vse katastrska občina 1885 Potoška vas.

Nepremično premoženje na katerem se ustanavlja stavbna pravica mora biti skupaj z namenom nedvoumno določeno in tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v

naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah, zato smo naročili geodetsko odmero in parcelacijo, ki je še v postopku izdaje odločbe na Geodetski upravi RS.

V Sloveniji lokalne skupnosti gasilskim zvezam podeljujejo in ustanovljajo stavbno pravico brezplačno zaradi zasledovanja javnega interesa za obdobje 99 let, zato tudi Občina Zagorje ob Savi glede na prakso, stavbno pravico podeli in ustanovi brezplačno za obdobje 99 let.

Na podlagi vseh zbranih podatkov občina meni, da je ustanovitev stavbne pravice racionalna, gospodarna ter da je utemeljen javni interes za predlagano obremenitev nepremičnine v lasti Občine Zagorje ob Savi. Občina bo ustanovila stavbno pravico skladno z zakonom.

**Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme sklep o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice ter sklep o podelitvi stavbne pravice.**

Po sprejetju obeh sklepov bo občina nadaljevala s postopom, s čimer bo najprej objavila namero za ustanovitev stavbne pravice, nato pa sklenila ustrežno pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice.

Pripravili:  
Tatjana Podbregar  
Zori Kovač Ašič

ŽUPAN  
Matjaž Švagan, l.r.

Republika Slovenija  
OBČINA ZAGORJE OB SAVI  
Cesta 9. avgusta 5  
1410 Zagorje ob Savi



Predlog sklepa  
tel.: 03 56 55 700  
fax: 03 56 64 011  
www.zagorje.si  
obcina.zagorje@zagorje.si

**OBČINA ZAGORJE OB SAVI  
OBČINSKI SVET**

Številka: 350-1/2018  
Datum: 11. 6. 2020

Na podlagi 70. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) in 17. člen Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/15), je Občinski svet Občine Zagorje ob Savi na svoji 10. redni seji, dne 11. 6. 2020 sprejel

**SKLEP  
o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice**

**I.**

Ugotovi se javni interes za ustanovitev brezplačne stavbne pravice na nepremičnini parceli 246/6, katastrska občina 1885 Potoška vas v izmer 3498 m<sup>2</sup> (gre za novo nastalo parcelo po geodetskem elaboratu, ki je nastala iz delov parcel 246, 249/1, 247/2, 1032, 248/3, 1067, 247/3, 1031/6, 164, 165, 134/4, 133/2 in 131/8, vse katastrska občina 1885 Potoška vas) za potrebe izgradnje regijskega poligona s spremljajočimi objekti za gasilce.

**II.**

Vsebina in trajanje stavbne pravice se določijo s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, ki se sklene med Občino Zagorje ob Savi in imetnikom stavbne pravice Gasilsko zvezo Slovenije, njena bistvena sestavina pa je namen izgradnje regijskega poligona s spremljajočimi objekti za gasilce, kar je v javnem interesu.

Ta sklep velja z dnem sprejetja.

**ŽUPAN  
OBČINE ZAGORJE OB SAVI  
Matjaž Švagan**

Vložiti:

- občinski svet, arhiv
- spis zadeve št.: 350-1/2018

Republika Slovenija  
OBČINA ZAGORJE OB SAVI  
Cesta 9. avgusta 5  
1410 Zagorje ob Savi



Predlog sklepa  
tel.: 03 56 55 700  
fax: 03 56 64 011  
www.zagorje.si  
obcina.zagorje@zagorje.si

**OBČINA ZAGORJE OB SAVI  
OBČINSKI SVET**

Številka: 350-1/2018  
Datum: 11. 6. 2020

Na podlagi 29. in 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A), 72. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) in 17. člen Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/15), je Občinski svet Občine Zagorje ob Savi na svoji 10. redni seji, dne 11. 6. 2020 sprejel

**SKLEP  
o podelitvi stavbne pravice**

**I.**

S tem sklepom se ustanavlja stavbna pravica na nepremičnini parceli 246/6, katastrska občina 1885 Potoška vas v izmer 3498 m<sup>2</sup> (gre za novo nastalo parcelo po geodetskem elaboratu, ki je nastala iz delov parcel 246, 249/1, 247/2, 1032, 248/3, 1067, 247/3, 1031/6, 164, 165, 134/4, 133/2 in 131/8, vse katastrska občina 1885 Potoška vas) za potrebe izgradnje regijskega poligona s spremljajočimi objekti za gasilce.

**II.**

Stavbna pravica po tem sklepu se podeli skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), in sicer za dobo 99 let.

**III.**

Stavbna pravica se skladno z javnim interesom podeli brezplačno.

**IV.**

Za vodenje postopka in podpis pogodbe o stavbni pravici se pooblasti župana Občine Zagorje ob Savi.

**V.**

Ta sklep velja z dnem sprejetja.

**ŽUPAN  
OBČINE ZAGORJE OB SAVI  
Matjaž Švagan**

Vložiti:

- občinski svet, arhiv
- spis zadeve št.: 350-1/2018

