



**OBČINA TREBNJE  
ŽUPAN**

[www.trebnje.si](http://www.trebnje.si)

E: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 711-19/2015

Datum: 16.10.2015

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA  
OBČINE TREBNJE**

**NASLOV GRADIVA: Odločanje o pravnem poslu ustanovitve stavbne pravice za  
izgradnjo centralne kotlovnice na lesno biomaso in omrežja  
daljinskega ogrevanja v korist javnega podjetja Komunala Trebnje  
d.o.o.**

*Gradivo pripravil:* Oddelek za splošne zadeve, Vanda Zadnik, univ.dipl.prav.  
Javno podjetje Komunala Trebnje, d.o.o.

*Pristojno delovno telo:* Odbor za prostor, komunalno in prometno infrastrukturo

*Gradivo predlaga:* Alojzij Kastelic, župan Občine Trebnje

*Poročevalec:* Vanda Zadnik

*Uradniški naziv:* Višja svetovalka III

**PREDLOG SKLEPA:**

- I. **Občina Trebnje sklene pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice za gradnjo centralne kotlovnice na lesno biomaso na parceli št. 88/1, k.o. Trebnje v korist javnega podjetja Komunala Trebnje d.o.o.**
- II. **Stavbna pravica se podeli brezplačno za dobo 99 let v korist javnega podjetja Komunala Trebnje d.o.o., matična št.: 5243858000, Goliev trg 9, 8210 Trebnje.**

Alojzij Kastelic, l. r.  
ŽUPAN

*Priloge:*

*predlog z obrazložitvijo*

## **Odločanje o pravnem poslu ustanovitve stavbne pravice v korist javnega podjetja Komunalna Trebnje d.o.o.**

### Pravna podlaga za odločanje:

Na podlagi 11. alineje 2. odstavka 17. člena Statuta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14-popr.) v povezavi s 3. odstavkom 56. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) se občinskemu svetu posreduje v odločitev pravni posel – ustanovitev stavbne pravice za gradnjo centralne kotlovnice na lesno biomaso na parceli **št. 88/1, k.o. Trebnje**.

### Obrazložitev:

Stavbna pravica je pravni institut, ki ga ureja Stvarnopravni zakonik. Stavbna pravica je omejena stvarna pravica, ki daje imetniku stavbne pravice pravico, da ima nad ali pod zemljiščem zgrajen objekt oziroma, da zgradi objekt. To pomeni, da z ustanovitvijo stavbne pravice imetnik stavbne pravice postane lastnik zgradbe oz. objekta, zemljišče pa še vedno ostaja v lasti zemljiškoknjižnega lastnika. 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. Stavbno pravico je potrebno vknjižiti tudi v zemljiško knjigo.

Pravni položaj lastnika zemljišča je povsem primerljiv s pravnim položajem lastnika s služnostjo obremenjenega služječega zemljišča. Stavbna pravica v nobenem primeru ne pomeni odtujitve zemljišča, pač pa obremenitev lastninske pravice na 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, zakon pa omejuje trajanje na največ 99 let. Stranki lahko določita tudi krajši čas trajanja stavbne pravice. Ko stavbna pravica preneha, postane zgradba spet sestavina zemljišča.

31. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I in 14/15 - ZUUJFO) določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja države lahko brezplačno v primeru, če je to v javnem interesu.

Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice je obvezna sestavina pogodbe, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača. Zgradbe, ki je predmet stavbne pravice, imetnik tudi ne sme obremenitvi z zastavno pravico.

Po prenehanju časa, za katerega je ustanovljena stavbna pravica, postane lastnik zemljišča tudi lastnik objekta, ki je bil zgrajen.

Projekt izgradnje centralne kotlovnice na lesno biomaso ter pripadajočega omrežja daljinskega ogrevanja je primarno namenjen ogrevanju javnih objektov, to je Osnovne šole Trebnje, Vrtca Mavrica Trebnje, Centra za izobraževanje in kulturo Trebnje, Zdravstvenega doma Trebnje, objekta v uporabi Občine Trebnje na naslovu Kolodvorska ulica 1 Trebnje (bivša Dolenjka) ter stavbe občinske uprave Občine Trebnje. Z uvedbo daljinskega ogrevanja na lesno biomaso se bo zmanjšal strošek ogrevanja naštetih objektov, ki ga v celoti nosi proračun Občine Trebnje. Hkrati je možno pričakovati ugoden pozitiven učinek na lokalno gospodarstvo saj, bo le-to lahko konkuriralo za prodajo lesne biomase. Nadalje je pomemben tudi okoljevarstveni učinek saj je ocenjeno, da se z vzpostavitvijo sistema daljinskega ogrevanja zmanjšajo emisije CO<sup>2</sup> za nekaj več kot 414 ton na letnem nivoju. Z navedenim je utemeljen javni interes za predlagano obremenitev nepremičnin v lasti Občine Trebnje.

Za ureditev prostora bo podjetje NOM BIRO, projektiranje in svetovanje d.o.o., Ferrarska 10, SI-6000 Koper izdelalo projekt IDP, s katerim bodo podrobneje določeni posegi na zemljišča, ki so v lasti Občine Trebnje. Izvleček iz projekta- skica bo tudi sestavni del pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice in služnosti.

Predmet ustanovitve stavbne pravice:

Območje v centru Trebnjega, k.o. Trebnje

Parcela št.	Izmera v m <sup>2</sup>	lastništvo
88/1	6.852	Občina Trebnje 1/1

**SEZNAM ZEMLJIŠČ in posegi na zemljišča:**

1. parc. št. 88/1, k.o. Trebnje

- velikost: 6.852 m<sup>2</sup>

- raba:

a) stavba št. 819 s površino zemljišča pod stavbo 1.388m<sup>2</sup> v rabi upravljavca

Center za izobraževanje in kulturo Trebnje

Vir: del obrazložitve glede pravne narave stavbne pravice je povzet po članku Stavbna pravica na državnem ali občinskem zemljišču, avtor Anton Grilc, Pravna praksa I. 2006, št. 34, stran 13.