



---

*Občina Šmartno pri Litiji*

---

*Župan*

Številka: 466-32/2019-5

Datum: 20.5. 2020

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE ŠMARTNO PRI LITIJI

**Zadeva: Odlok o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami – predlog za prvo branje**

**Predlagatelj:** Rajko Meserko, župan Občine Šmartno pri Litiji

**Poročevalec na seji:** Maša Gril

**Namen:** Obravnava in sprejem predloga odloka na občinskem svetu

**Predhodna obravnava:** Komisija za statut in pravna vprašanja

**Zakonska podlaga:** 65. člen 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 in 30/18), 37., 70., 71. in 74. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 14. člen Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 70/18)

Občinskemu svetu Občine Šmartno pri Litiji se po opravljeni obravnavi predlaga v sprejem naslednji sklep:

**SKLEP:** Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji sprejme Odlok o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami v prvem branju.

Pripravila:  
Maša Gril



**Župan Občine Šmartno pri Litiji**  
**Rajko Meserko**



---

*Občina Šmartno pri Litiji*

---

*Župan*

**Priloge:**

- obrazložitev
- predlog odloka



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

## Obrazložitev predloga za sprejem novega Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami

### RAZLOG ZA SPREJEM ODLOKA IN OCENA STANJA:

Zdaj veljavni Pravilnik o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti in upravljanju Občine Šmartno pri Litiji (služnostne pravice) (v nadaljevanju: Pravilnik), ki je bil sprejet 12. 4. 2006, opredeljuje pogoje za obremenjevanje nepremičnega premoženja občine s služnostnimi pravicami.

V 4. členu veljavnega Pravilnika je določen način določitve nadomestila oziroma odškodnine za ustanovljeno služnost, tako da višino odškodnine »ugotavlja cenilec, ki ima v skladu z 80.e členom Zakona o javnih financah priznano sposobnost za cenitev stvarnega premoženja države. Stroški postopka ugotavljanja višine odškodnine iz prejšnjega odstavka tega člena bremenijo investitorja.«

Prvi odstavek 80.e člena, ki je določal, da mora pred prodajo posameznega stvarnega premoženja njegovo vrednost oceniti pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin oziroma pooblaščeni ocenjevalec vrednosti strojev in opreme iz drugega oziroma tretjega odstavka 63. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 11/01; v nadaljnjem besedilu: ZRev-1), je prenehal veljati z uveljavitvijo Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) (Uradni list RS, št. 14-600/2007).

Prav tako se je v praksi pokazalo, da so stroški postopka ugotavljanja višine odškodnine za ustanovljeno služnost, torej stroški izdelave cenitve, v večini primerov presegali stroške, ki jih je imel investitor s plačilom odškodnine. Občina se je zato odločila, da z namenom poenostavitev postopka ustanovitve služnostne pravice in zmanjšanja strokov za investitorje pripravi interni akt, s katerim bo določila način določitve višine odškodnine za ustanovljeno služnost.

Občina je za namen določitve vrednosti odškodnine pridobila vrednosti zemljišč znotraj Občine Šmartno pri Litiji na podlagi namenske rabe zemljišč:

Območje:	Vrednost (EUR/m <sup>2</sup> )
Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča v naselju Šmartno pri Litiji	45,00
Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča – ruralno območje Občine Šmartno pri Litiji	15,50
Ocenjena izhodiščna vrednost za kmetijska zemljišča v območju Občine Šmartno pri Litiji	2,46
Ocenjena izhodiščna vrednost za gozdna zemljišča v območju Občine Šmartno pri Litiji	0,66

\*Vrednosti nepremičnin so določene na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin z dne 22.2.2020, ki ga je izdelal izvedenec in cenilec za gradbeno stroko Alojzij Boh

Za izračun odškodnine se dodatno uporabi še stopnja oziroma faktor obremenitve, ki je določen na podlagi zbranih podatkov v zvezi s stopnjami obremenjenosti zemljišč s služnostmi.



---

*Občina Šmartno pri Litiji*

---

*Župan*

<b>Manj moteče vrste služnosti</b>	<b>Manjše omejevanje rabe zemljišča</b>	<b>Delno omejevanje rabe zemljišča</b>	<b>Večje omejevanje rabe zemljišča</b>
Manjši obseg služnosti	2 %	8 %	17 %
Srednji obseg služnosti	3 %	12 %	25 %
Večji obseg služnosti	6 %	25 %	30 %
<b>Srednje moteče vrste služnosti</b>			
Manjši obseg služnosti	4 %	14 %	28 %
Srednji obseg služnosti	5 %	17 %	35%
Večji obseg služnosti	10 %	35 %	41%
<b>Zelo moteče vrste služnosti</b>			
Manjši obseg služnosti	6 %	20 %	40 %
Srednji obseg služnosti	7 %	23 %	46 %
Večji obseg služnosti	14 %	46 %	52 %

Vir: Stopar, I., Šubic-Kovač, M. (2017), Geodetski vestnik, vol. 60 (1), str. 685-716

<b>F<sub>Obre</sub> ... vpliv stopnje obremenjenosti</b>	minimalna: F <sub>Obre</sub> = 0,00 - 0,10
	srednja: F <sub>Obre</sub> = 0,10 - 0,40
	velika: F <sub>Obre</sub> = 0,40 - 0,90

Vir: Constructa d.o.o. (2020), Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic – določitev vrednosti služnosti, str. 14

Za končni izračun odškodnine se vrednost nepremičnine za 1 m<sup>2</sup> pomnoži s površino nepremičnine, ki je s služnostjo obremenjena (zmnožek dolžine in širine koridorja služnosti), in s faktorjem obremenitve.

**OCENA FINANČNIH POSLEDIC:**

Sprejem odloka ne bo povzročil dodatnih finančnih obremenitev, ki bi jih bilo potrebno zagotoviti v proračunu občine.

**PREDLOG SKLEPA:**

Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji sprejme Odlok o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami v prvem branju.



---

*Občina Šmartno pri Litiji*

---

*Župan*

Na podlagi 65. 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 in 30/18), 37., 70., 71. in 74. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 14. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 70/18) je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na \_\_\_. redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**O D L O K**

**o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

S tem odlokom se določijo pogoji in postopek za obremenjevanje nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami ter višina enkratnega nadomestila za podeljeno služnost.

**2. člen**

Pri ustanavljanju služnostnih pravic na nepremičnem premoženju v lasti Občine Šmartno pri Litiji je potrebno vsako služnostno pravico natančno določiti in sicer v čim manjšem obsegu, racionalno in gospodarno, tako da je nepremičnina čim manj obremenjena.

Služnostna pravica na nepremičnem premoženju v lasti Občine Šmartno pri Litiji je odplačna, razen če z zakonom ali s tem odlokom ni drugače določeno.

**3. člen**

Oseba, ki želi pridobiti služnost na nepremičnem premoženju v lasti Občine Šmartno pri Litiji, mora v vlogi za ustanovitev služnostne pravice opisno navesti namen posega in vsaj osnovne podatke, ki identificirajo nepremičnino ter priložiti:

- skico oziroma izsek iz projektne dokumentacije z vrisom poteka trase oziroma vrisom posega na nepremičnini, na kateri se ustanavlja služnostna pravica in
- celotno površino posega izraženo v m<sup>2</sup> (delovni in morebitni varovalni pas), ki bo nepremičnino obremenjeval s služnostno pravico.



---

*Občina Šmartno pri Litiji*

---

*Župan*

4. člen

Služnost na nepremičnini se praviloma ustanovi z neposredno pogodbo, sklenjeno z zainteresirano osebo.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti v zemljiško knjigo Občine Šmartno pr Litiji izroči nasprotni pogodbeni stranki po prejemu celotnega enkratnega nadomestila.

**II. ENKRATNO NADOMESTILO ZA PODELJENO SLUŽNOST**

5. člen

Zavezanec za plačilo enkratnega nadomestila je pravna ali fizična oseba, ki kot služnostni upravičenec na nepremičnem premoženju občine pridobiva služnostno pravico. Enkratno nadomestilo je zavezanec dolžan poravnati v roku 15 dni po sklenitvi pogodbe oziroma izstavitvi računa.

Enkratno nadomestilo za podeljeno služnost se izračuna na podlagi naslednjih tabel:

**Tabela I: Vrednost nepremičnin za 1 m<sup>2</sup> (»V<sub>np</sub>«)**

<b>Območje:</b>	<b>Vrednost (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča v naselju Šmartno pri Litiji	45,00
Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča – ruralno območje Občine Šmartno pri Litiji	15,50
Ocenjena izhodiščna vrednost za kmetijska zemljišča v območju Občine Šmartno pri Litiji	2,46
Ocenjena izhodiščna vrednost za gozdna zemljišča v območju Občine Šmartno pri Litiji	0,66

\*Vrednosti nepremičnin so določene na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin z dne 22.2.2020, ki ga je izdelal izvedenec in cenilec za gradbeno stroko Alojzij Boh

**Tabela II: Faktor obremenjenosti (»F<sub>o</sub>«)**

	<b>Komunalno omrežje/GJI</b>	<b>Faktor obremenitve</b>
1.	Vodovodno in plinsko omrežje	0,35
2.	Kanalizacijsko omrežje	0,35
3.	Električno omrežje (vkopano)	0,25
4.	Električno omrežje (zračno)	0,20
5.	Telekomunikacijsko omrežje	0,25
6.	Dostop/dovoz	0,80
7.	Zračne služnosti (napušči, balkon)	0,20



---

*Občina Šmartno pri Litiji*

---

*Župan*

Višina enkratnega nadomestila se izračuna tako, da se vrednost nepremičnine za 1 m<sup>2</sup> (»V<sub>npr</sub>«) pomnoži s površino nepremičnine (»P<sub>npr</sub>«), ki je s služnostjo obremenjena (zmnožek dolžine in širine koridorja služnosti), in s faktorjem obremenitve (»F<sub>o</sub>«).

Enkratno nadomestilo (»EN«) za podeljeno služnost se določi po formuli:

$$EN = V_{npr} \times P_{npr} \times F_o$$

V primeru, da:

- višina enkratnega nadomestila izkustveno preseže 10.000 evrov,
  - vrsta obremenitve ne ustreza podatkom iz tabele, ali
  - bi predvideni poseg v nepremičnino bistveno zmanjšal vrednost te nepremičnine,
- se na podlagi uradne cenitve določi višina enkratnega nadomestila za podeljeno služnost. Stroške cenitve v tem primeru nosi služnostni upravičenec.

6. člen

Višina enkratnega nadomestila, določena v prejšnjem členu, se lahko s sklepom župana enkrat letno (do konca januarja tekočega leta) revalorizira skladno z indeksom rasti cen življenskih potrebščin za preteklo leto, ki ga ugotovi Statistični urad Republike Slovenije. Sklep župana o uskladitvi višine enkratnega nadomestila za služnost iz prejšnjega člena se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

7. člen

Plačilo enkratnega nadomestila za služnost po tem odloku ne izključuje morebitnih odškodninskih zahtevkov Občine Šmartno pri Litiji za škodo, ki jo služnostni upravičenec povzroči ob vzpostavitvi ozziroma izvrševanju služnostne pravice.

Če investitor ozziroma njegov izvajalec z gradnjo povzroči škodo Občini Šmartno pri Litiji ali tretjim osebam, jo je dolžan povrniti v višini, ki jo oceni pooblaščeni cenilec ustrezne stroke. Stroški cenitve povzročene škode bremenijo investitorja.

8. člen

Brezplačno se lahko ustanovi služnostna pravica na nepremičnem premoženju v lasti Občine Šmartno pri Litiji le izjemoma, če se zasleduje javni interes ali če tako določa zakon.

Vsebina javnega interesa se ugotavlja v vsakem konkretnem primeru posebej, če se zainteresirana oseba za pridobitev služnosti nanj sklicuje.



---

*Občina Šmartno pri Litiji*

*Župan*

Javni interes je pravilom izkazan v primerih izgradnje oziroma rekonstrukcije gospodarske javne infrastrukture, ki je v interesu Občine Šmartno pri Litiji, in je kot taka določena v izvedbenih prostorskih aktih Občine Šmartno pri Litiji.

Opredelitev javnega interesa je bistvena sestavina pogodbe o ustanovitvi brezplačne služnostne pravice.

### III. KONČNI DOLOČBI

#### 9. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Pravilnik o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti ali upravljanju Občine Šmartno pri Litiji (služnostne pravice) (Uradni list RS, št. 44/06).

#### 10. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in prične veljati osmi dan po objavi.

Številka: 466-32/2019-xx

Datum: \_\_\_\_\_

**Župan  
Občine Šmartno pri Litiji  
Rajko Meserko**