



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 466-32/2019-6

Datum: 16. 6. 2020

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARTNO PRI LITIJU

Zadeva: Odlok o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami – predlog za drugo 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.

Pripravila:
Maša Gril



Župan Občine Šmartno pri Litiji
Rajko Meserko

Tomazinova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, Slovenija

tel.: 01 / 89 62 770; faks.: 01 / 89 62 773

e-pošta: info@smartno-litija.si; www.smartno-litija.si

Matična številka: 1779737; Davčna številka: 99744686; TRR 01394 - 0100000193



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 pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin oziroma pooblaščen 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 poenostavitve postopka ustanovitve služnostne pravic 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 ²)
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

Manj moteče vrste služnosti	Manjše omejevanje rabe zemljišča	Delno omejevanje rabe zemljišča	Večje omejevanje rabe zemljišča
Manjši obseg služnosti	2 %	8 %	17 %
Srednji obseg služnosti	3 %	12 %	25 %
Večji obseg služnosti	6 %	25 %	30 %
Srednje moteče vrste služnosti			
Manjši obseg služnosti	4 %	14 %	28 %
Srednji obseg služnosti	5 %	17 %	35 %
Večji obseg služnosti	10 %	35 %	41 %
Zelo moteče vrste služnosti			
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

F_{obr} ... vpliv stopnje obremenjenosti	minimalna:	F _{obr} = 0,00 - 0,10
	srednja:	F _{obr} = 0,10 - 0,40
	velika:	F _{obr} = 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 m² pomnoži s površino nepremičnine, ki je s služnostjo obremenjena (zmnožek dolžine in širine koridorja služnosti), in s faktorjem obremenitve.

Glede na prvo branje se je dopolnila preambula odloka, odpravljene so bile nekatere slovnične napake.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC:

Sprejem odloka ne bo povzročil dodatnih finančnih obremenitev, ki bi jih bilo treba 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, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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

ODLOK

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 treba 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



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

– celotno površino posega izraženo v m² (delovni in morebitni varovalni pas), ki bo nepremičnino obremenjeval s služnostno pravico.

4. člen

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

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti v zemljiško knjigo Občina Šmartno pri 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 m² (»V_{npr}«)

Območje:	Vrednost (EUR/m ²)
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_o«)

	Komunalno omrežje/GJI	Faktor obremenitve
1.	Vodovodno in plinsko omrežje	0,35
2.	Kanalizacijsko omrežje	0,35
3.	Električno omrežje (vkopano)	0,25
4.	Električno omrežje (zračno)	0,20



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

5.	Telekomunikacijsko omrežje	0,25
6.	Dostop/dovoz	0,80
7.	Zračne služnosti (napušči, balkon)	0,20

Višina enkratnega nadomestila se izračuna tako, da se vrednost nepremičnine za 1 m² (»V_{npr}«) pomnoži s površino nepremičnine (»P_{npr}«), ki je s služnostjo obremenjena (zmnožek dolžine in širine koridorja služnosti), in s faktorjem obremenitve (»F_o«).

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 eurov,
- 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 življenjskih 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 oziroma izvrševanju služnostne pravice.

Če investitor oziroma njegov izvajalec z gradnjo povzroči škodo Občini Šmartno pri Litiji ali tretjim osebam, jo je dolžan povrniti v višini, ki jo oceni pooblaščen 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.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

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

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