



OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela
s www.polzela.si | e obcina.polzela@polzela.si
id za ddv SI27768228 | m 1357603
t 03 703 32 00

NAČRT USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE

PREDLOG

Izdelovalec elaborata:

OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 Polzela

Odgovorna oseba:

Jože Kužnik, župan

Datum izdelave:

maj 2023

Projekt:	Načrt ustanovitve stavbne pravice
Elaborat:	NAČRT USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE
Izdelovalec elaborata:	Občina Polzela Malteška cesta 28, 3315 Polzela Matična številka: 1357603 ID za DDV: SI 27768228 tel: 03 703 32 00 e-posta: obcina.polzela@polzela.si
Odgovorna oseba:	Jože Kužnik, župan
Številka elaborata:	359-001/2023_Načrt ustanovitve stavbne pravice 1
Vodja projekta:	Arijana Kufner Strokovni sodelavec za projekte in javna naročila
Datum:	maj 2023

Kazalo vsebine

1.	UVODNO POJASNILO	1
2.	RAZLOGI ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE	1
3.	PRAVNE PODLAGE ZA PODELJEVANJE STAVBNE PRAVICE NA NEPREMIČNEM PREMOŽENJU OBČINE	2
4.	KRATEK OPIS PROJEKTA Z ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA IN OPISOM PROBLEMATIK	3
5.	OCENA ZASEDENOSTI PARKIRIŠČA.....	4
6.	EKONOMSKA UPRAVIČENOST	5
6.1.	Obstoječi stroški in prihodki	5
6.2.	Višina nadomestila, ki ga bo občina prejela v času trajanja podeljene stavbne pravice.....	6

1. UVODNO POJASNILO

Občina Polzela je lastnica nepremičnin, parcelnih št. 246/459, 246/461 in 246/464, vse k.o. Polzela 992, skupne površine 4.129 m², za katere namerava podeliti stavbno pravico zainteresiranemu investitorju, ki bo na predmetnem zemljišču – parkirišče PC Ločica, le-to prevzel v upravljanje in vzdrževanje.

Podeljevanje oziroma ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), podrobna ravnanja pa Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18). Poleg navedenih pravnih podlag je potrebno pri ustanovitvi stavbne pravice upoštevati tudi določila Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti narekuje izdelavo načrta ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Prav slednje je predmet tega dokumenta. Namen izdelave načrta ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini je v izdelavi analize, v kateri se pretehtajo razlogi za ustanovitev stavbne pravice, uporabnost stavbe ter ekonomska upravičenost.

Zato v nadaljevanju prikazujemo navedbo pravnih podlag, katerih upoštevanje je potrebno, v primeru podelitve stavbne pravice, z osnovnimi poudarki in zavezami za lokalno skupnost, kratek opis projekta z analizo obstoječega stanja in opisom problematike ter primerjalno analizo z ekonomsko upravičenostjo.

2. RAZLOGI ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE

Z gradnjo javne infrastrukture občina prispeva k hitrejšemu razvoju gospodarstva, spodbuja razvoj območja in vpliva tudi na trajnostni turistični razvoj. Potreba po podelitvi stavbne pravice v poslovni coni je določena na osnovi stopnje povpraševanja podjetij in preostale zainteresirane javnosti, po ureditvi parkirišča in namena lokalne skupnosti, da bi v ekonomsko-poslovni infrastrukturi povečevala obseg poslovanja, ustvarjala novo dodano vrednost in delovna mesta. To bo prispevalo h krepitvi konkurenčnosti podjetniškega okolja tako na regionalni kot na nacionalni ravni.

Naraščajoči stroški upravljanja in vzdrževanja so glavni razlog namena oddaje parkirišča s celotno infrastrukturo v najem zasebniku, ki je pripravljen prevzeti celotne stroške, ki nastajajo pri obratovanju parkirišča ter občini plačevati najemnino – letno nadomestilo za podeljeno stavbno pravico.

Število parkirnih mest je bilo določeno v maksimalnem številu glede na razpoložljivi prostor in skladno z gradbenim dovoljenjem. Parkiranje za tovorna vozila ni predvideno.

Novo parkirišče v Poslovni coni Ločica je bilo zgrajeno za potrebe zaposlenih in obiskovalcev poslovne cone ter skladno z možnostmi tudi za druge uporabnike. Parkirišče bo opremljeno s parkomatom, uveden bo tudi redni nadzor uporabe, ki mora biti skladen s sprejetim režimom. Na ta način bo zagotovljena namenska uporaba, dostopnost in urejenost. Ker bodo na parkirišču zagotovljene tudi druge storitve (polnilnica električnih vozil, kolesarnica in v prihodnosti tudi sposojevalnica električnih koles) ter opremljeno parkirišče za potrebe avtomobov, je vzpostavitev prometnega režima in omejitve uporabe še bolj utemeljena.

Podeljena stavbna pravica, pomeni pravico imetnika stavbne pravice, da ima v lasti zgradbo nad nepremičnino za čas ustanovljene stavbne pravice ter imetnik stavbne pravice se bo zavezal, da bo:

- prevzel celovito upravljanje in razpolaganje s kapacitetami parkirišča,
- prevzel stroške vzdrževanja in upravljanja infrastrukture,
- vzpostavil čiščenje površin,
- prevzel stroške zavarovanja,
- vodil obračunavanje parkirnin in ostalih storitev,
- izvajal nadzor nad plačevanjem parkirnine,
- vzpostavil sistem za plačljivo polnjenje električnih avtomobilov,
- preučil možnosti postavitve sončne elektrarne na obstoječem nadstrešku,
- preučil možnosti postavitve hitrih polnilnic,
- izvajal promocijo parkirišča PC Ločica za avtodome,
- pripravil celostno strategijo delovanja parkirišča PC Ločica,
- usklajeval vse nameravane projekte z naročnikom.

3. PRAVNE PODLAGE ZA PODELJEVANJE STAVBNE PRAVICE NA NEPREMIČNEM PREMOŽENJU OBČINE

Stavbna pravica predstavlja obremenitev zemljišča, ki pomeni celovit in obsežen ter tudi dolgotrajen poseg v lastninsko pravico lastnika nepremičnine (zemljišča). Stavbna pravica je omejena stvarna pravica na tuji nepremičnini, kar pomeni, da lastninska pravica nepremičnine ostane v rokah lastnika, z vzpostavitvijo stavbne pravice se poseže v upravičenje uporabe te nepremičnine. Po prenehanju stavbne pravice postane zgradba, sestavina nepremičnine ter s tem last lastnika nepremičnine.

Urejanje stavbne pravice, način podeljevanja oziroma ustanovitve, pravice in obveznosti vseh udeleženih so urejeni v naslednjih pravnih podlagah:

- Stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20),
- Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18),
- Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

Stvarnopravni zakonik v 263. členu določa, da:

- s prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine,
- mora lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih v členih od 70. do 74. določa pravila glede ustanovitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju, in sicer:

- obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je odplačno;
- obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je lahko brezplačno, 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, če je to v javnem interesu;
- višina nadomestila, ki ga mora država ali samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice, znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine;
- pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju država ali samoupravna lokalna skupnost imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju ne izplača nadomestila. Pogodbeno določilo o plačilu nadomestila ob prenehanju brezplačno ustanovljene stavbne pravice je nično;
- obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami se izvede in sklene na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe.

4. KRATEK OPIS PROJEKTA Z ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA IN OPISOM PROBLEMATIK

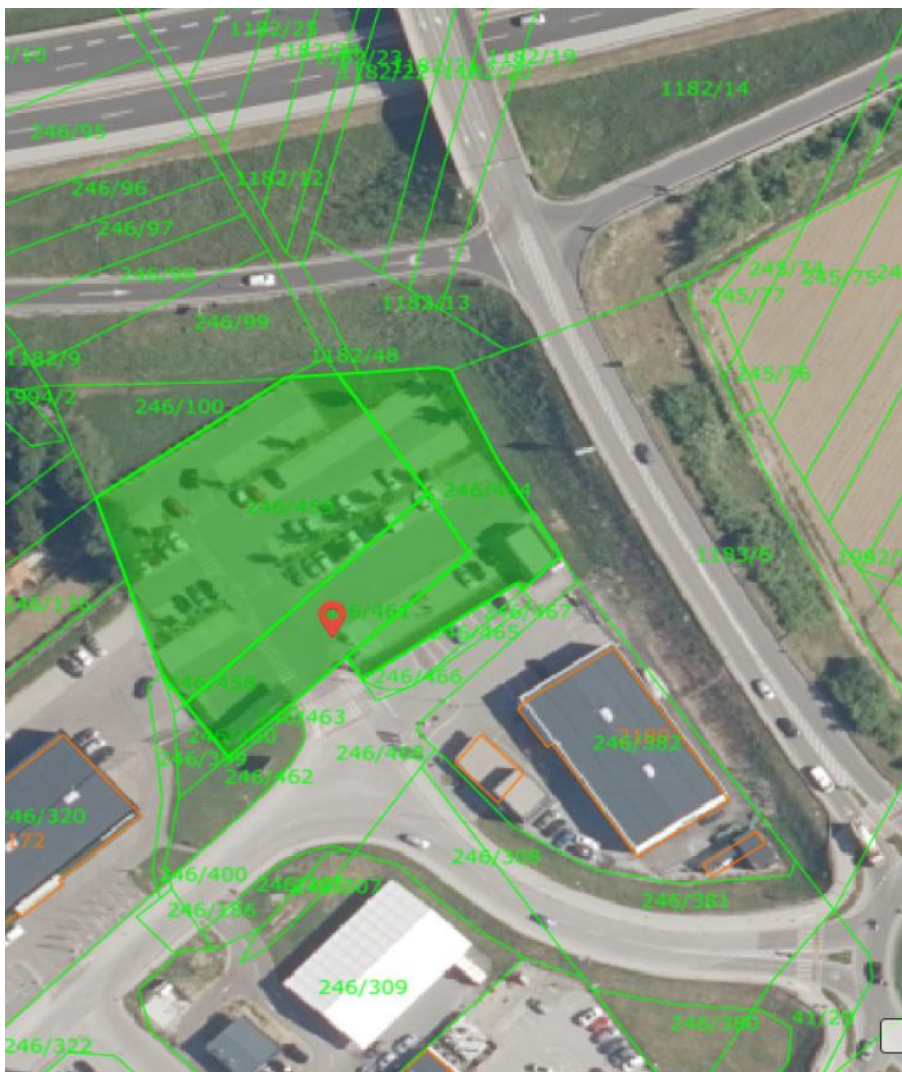
Občina Polzela se je zavezala, da bo izboljšala pogoje za urejeno parkiranje na območju poslovne cone. Prav tako pomembno vpliva oz. izboljšuje pogoje za trajnostno mobilnost in uporabo drugih prevoznih sredstev (kolesa, motorji, električna vozila). Povečuje se skupna uporaba vozil (skupno potovanje več potnikov v enem vozilu).

S projektom je Občina Polzela pridobila:

- 68 parkirnih mest za osebne avtomobile,
- 2 parkirni mesti za invalide,
- 3 polnilne postaje za električne avtomobile,
- 5 parkirnih mest za avtodome, z vsemi potrebnimi priključki,
- pokrito kolesarnico ter možnost ureditve izposojevalnice električnih koles,
- parkirišče za motorje – 10 kom.

Stavbna pravica se podeljuje za obdobje 15 let. Nadomestilo za podeljeno stavbno pravico se plačuje mesečno oziroma letno. Priloga tega dokumenta je Cenitveno poročilo št. P-230412-1 z dne 12. 4. 2023.

Slika 4-1: Prikaz lokacije zemljišč



5. OCENA ZASEDENOSTI PARKIRIŠČA

Kapaciteta parkirišča je določena v številu parkirnih mest (PM) in je sledeča:

- parkirišča za osebna vozila 68 kom (PM),
- parkirišča za osebna vozila za invalide 2 kom (PM),
- parkirišča za avtodome 5 kom (PM),
- parkirišča za motorje 10 kom (PM),
- pokrito kolesarnico,
- polnilnica za elektro vozila 3 kom (PM).

Parkirišče bo odprto 365 dni na leto, 24 ur dnevno. Kapaciteta parkirišča za osebna vozila je 24.820 PM/leto, za avtodome pa 1.825 PM/let in za motorje 3.650 PM/let.

Skupna kapaciteta	število PM	dni/leto	letna kapaciteta PM
Osebna vozila	68	365	24.820
Avtodomi	5	365	1.825
Motorji	10	365	3.650

Parkirišče je trenutno v upravljanju in vzdrževanju občine. Na parkirišču so nameščene tudi električne polnilne postaje, ki so na voljo za brezplačno polnjenje električnih avtomobilov. Zaradi naraščajočih stroškov upravljanja in vzdrževanja je namen oddati parkirišče s celotno infrastrukturo v upravljanje zasebniku, ki je pripravljen prevzeti celotne stroške, ki nastajajo pri obratovanju parkirišča in občini plačevati mesečno oz. letno nadomestilo za podeljeno stavbno pravico. V zameno lahko zasebnik trži parkirišče in infrastrukturo ter si s tem krije stroške upravljanja, vzdrževanja in ostale poslovne izdatke.

Stavbna pravica se podeljuje za obdobje 15 let, pomeni pravico imetnika stavbne pravice, da ima v lasti nadstrešnico za čas ustanovljene stavbne pravice.

6. EKONOMSKA UPRAVIČENOST

Glede na izraženo namero Občine Polzela, da za izvedbo projekta podeli stavbno pravico, je potrebno (skladno s predhodno navedenimi zahtevami, ki izhajajo iz zakonodaje) prikazati ekonomsko upravičenosti ustanovitve stavbne pravice, ki temelji na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice, na dolžini obdobja, za katero se ustanavlja stavbna pravica in na načrtu zagotovitve finančnih sredstev za plačilo nadomestila, ki ga bo država ali samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

Ekonomsko upravičenost in analiza temelji na naslednjih predpostavkah:

- Občina Polzela lahko ustanovi stavbno pravico na svojem zemljišču,
- Občina Polzela je lastnica parcel, na katerih namerava ustanoviti stavbno pravico,
- Za tovrstni namen je že bila izdelana cenitev, in sicer je izdelano Cenitveno poročilo (izdelal Srečko Veselič, z naslova Spodnji Rudnik II/3 a, 1108 Ljubljana, št. poročila P-230412-1)
 - ocena vrednosti zemljišča, ki ga je izdelal Srečko Veselič, sodni cenilec za gradbeno stroko – podpodročje nepremičnine, v katerem so ocenjene vrednosti nepremičnin, prav tako pa je ocenjeno tudi nadomestilo za čas trajanja stavbne pravice;
- Občina Polzela je namero o ustanovitvi stavbne pravice vključila v Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem občine.

Naraščajoči stroški upravljanja in vzdrževanja so glavni razlog namena oddaje parkirišča s celotno infrastrukturo v najem zasebniku, ki je pripravljen prevzeti celotne stroške, ki nastajajo pri obratovanju parkirišča ter občini plačevati mesečno oziroma letno najemnino.

S tem bo zagotovljeno zasebniku, da bo lahko parkirišče in infrastrukturo tržil, si na ta način kril stroške upravljanja, vzdrževanja ter ostalih poslovnih izdatkov.

6.1. OBSTOJEČI STROŠKI IN PRIHODKI

Izračun prihodkov in stroškov parkirišča v Poslovni coni Ločica

Analiza obstoječega stanja: Parkirišče PC Ločica		EUR; v obdobju	mesečno	EUR; v obdobju	mesečno
IZRAČUN PRIHODKOV		1.-12. / 2022		1.-5. / 2023	
parkiranje					
osebna vozila	EUR/dan	1.592,82	132,74	848,38	169,86
polnilnica za električna vozila	EUR/kWh	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ PRIHODKI LETNO		1.592,82	132,74	848,38	70,70
IZRAČUN STROŠKOV					
redno letno in zimsko vzdrževanje		940,98	78,41	2.179,65	435,93
elektrika		1.650,18	137,52	2.305,58	461,12
voda in komunalne storitve		347,25	28,94	94,97	18,99
vzdrževanje polnilnic		1.800,00	150,00	0,00	0,00
telefon, internet		183,14	15,26	83,00	16,60
ostali stroški (zavarovanje, plačilo DDV)		1.258,99	104,92	0,00	0,00
SKUPAJ STROŠKI		6.180,54	515,04	4.663,20	932,64
REZULTAT		-4.587,72	-382,31	-3.814,82	-861,94

Predpostavke za finančno analizo obstoječega parkirišča v upravljanju in vzdrževanju občine, so naslednje:

- Za redno obratovanje PC Ločica – za vzdrževanje in upravljanje trenutnega parkirišča nastajajo občini materialni stroški, katere plačuje iz občinskega proračuna. Materialni stroški se nanašajo na stroške javne razsvetljave, stroške urejanja javnih površin (redno letno in zimsko čiščenje, vzdrževanje opreme). Stroški čiščenja in vzdrževanja objekta, nadzor nad pravilnim parkiranjem (plačevanjem parkirnin) ter vsa investicijsko vzdrževalna dela, občina izvaja preko režijskega obrata. Ti stroški za leto 2022 so znašali 6.180,54 EUR (za obdobje od 1. – 12. / 2022), mesečno ti stroški v povprečju znašajo 515 EUR.

Stanje stroškov za obdobje od 1. – 5. / 2023 (stanje na dan 31. 05. 2023), pa so že bistveno višji in za 5 mesecev tekočega leta znašajo že 4.663,20 EUR in v povprečju na mesec znašajo 932,64 EUR. Že v tem trenutku presegajo stroške vzdrževanja in obratovanja PC Ločica za leto 2022 za 81 %. Ocenjena vrednost stroškov za celo leto 2023 bi bila približno 12.000,00 EUR.

- Občina Polzela v okviru izvajanja svoje dejavnosti v obdobju 1. – 5. / 2023 minimalne prihodke, s trženjem predmetne infrastrukture, in sicer v višini 848,38 EUR. Če planiramo višino obstoječih prihodkov v letu 2023 na celotno leto 2023, bi le-ti znašali cca 2.040,00 EUR.
- Razvidno je, da občina ne pokriva s prihodki vseh stroškov.
- Trenutno upravljanje in vzdrževanje parkirišča PC Ločica predstavlja neposredno obremenitev proračuna.

PREDLOG

Zaradi ekonomske vzdržnosti objekta je potrebno vzpostaviti poslovni model za celotno cono in pripadajočo infrastrukturo. Vzpostaviti je potrebno plačljivo polnjenje električnih avtomobilov ter dodatno investirati v obnovljive vire, z namenom zmanjšanja stroškov električne energije. Glede na rastoči trend števila električnih avtomobilov so potrebne zadostne polnilne kapacitete.

Investicije v tovrstno kapaciteto trajnostnega razvoja občine, so ključne za zagotovitev pozitivnega finančnega toka, ki je potreben za ekonomsko vzdržnost projekta.

6.2. VIŠINA NADOMESTILA, KI GA BO OBČINA PREJELA V ČASU TRAJANJA PODELJENE STAVBNE PRAVICE

Kot navedeno zgoraj je Občina Polzela pridobila cenitveno poročilo v mesecu aprilu 2023, ki ga je izdelal cenilec stvarnega premoženja. Cenitveno poročilo se nanaša na nepremičnine, ki so prikazane v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 6-1: Prikaz nepremičnin, ki so predmet cenitve z ocenjeno vrednostjo

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina (m ²)	Ocenjena vrednost (v EUR)
992 Polzela	246/459	2.243	20.590
992 Polzela	246/461	870	7.986
992 Polzela	246/464	1.016	9.326
skupaj		4.129	37.900*

*zaokroženo

Po stanju v zemljiški knjigi so vse nepremičnine v 100 % lasti Občine Polzela.

Pri izračunu nadomestila stavbne pravice je tako upoštevano sledeče:

- 15-letna doba trajanja stavbne pravice in
- 5 % pričakovan donos /stopnja pričakovanega donosa se spreminja na trenutne tržne razmere kvartalno.

Nadomestilo za izročitev stavbne pravice

Nadomestilo za izročitev stavbne pravice na zemljišču, predvidenih parcel smo prikazali ob upoštevanju sledečih izhodišč:

- Stavbna pravica se ustanavlja na zemljišču, v skupni izmeri 4.129 m² (na parcelnih številkah 249/459, 246/461 in 246/464, vse k. o. 992 Polzela),
- Skupna vrednost obravnavanega zemljišča, predmetnih parcel je ocenjena po metodi primerljivih prodaj in zaokrožena na 37.900,00 EUR,
- Predpostavljena donosnost znaša 5,0 %,
- Predpostavljena 15-letna doba trajanja stavbne pravice,
- Za čas trajanja stavbne pravice (1 leto) bo imetnik plačal nadomestilo za stavbno pravico, izračunano na podlagi cenitvenega poročila iz aprila 2023, ki ga je izdelal cenilec stvarnega premoženja Srečko Veselič.

Vrednost nadomestila za stavbno pravico (v trajanju 1 leta) = 3.314,19 EUR

Uskladitev in končna ocena nadomestila za izročitev stavbne pravice, na podlagi izračuna nadomestila za izročitev stavbne pravice daje rezultat, ki temelji na podatkih, ki so odraz tržnih razmer in sicer:

v enkratnem znesku:	Ocenjeno nadomestilo za izročitev stavbne pravice	37.900,00 EUR
	Ocenjeno nadomestilo za izročitev stavbne pravice (zaokroženo)	38.000,00 EUR
obročno letno plačevanje	Ocenjeno nadomestilo za izročitev stavbne pravice	3.314,19 EUR
	Ocenjeno nadomestilo za izročitev stavbne pravice (zaokroženo)	3.500,00 EUR

Glede na strokovno literaturo, obravnavane predpise rezultat ekonomsko finančne vzdržnosti projekta, izkazuje sledeče:

- Po preudarnem premisleku ter na osnovi vseh razpoložljivih informacij in vsebine cenitvenega poročila, ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer ocenjujem, **da tržna vrednost pravic na nepremičnini obravnavane nepremičnine na dan 12. 04. 2023 znaša: 70.200,00 EUR.**
- Nadomestilo za izročitev stavbne pravice znaša zaokroženo za:
 - Enkratno izplačilo 37.900,00 EUR
 - Obročno plačevanje/leto 3.314,19 EUR

Skladno z navedenim je izračunano enkratno nadomestilo v višini 37.900,00 EUR (zaokroženo 38.000,00 EUR), ki bi ga lastnik nepremičnine dobil v obdobju trajanja stavbne pravice - v obdobju 15-ih let.

Če navedeno nadomestilo enakomerno porazdelimo na 15 let trajanja pogodbenega razmerja, to pomeni, da bo občina letno prejela 3.314,19 EUR (zaokroženo 3.500,00 EUR) nadomestila za podeljeno stavbno pravico.