



Številka:

Datum: 21. 9. 2017

OBČINA ŽIRI
OBČINSKI SVET

ZADEVA: NADALJEVANJE PROJEKTA MEDGENERACIJSKEGA SREDIŠČA ŽIRI

Predmet: Podelitev stavbne pravice

V skladu s Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/2002, 91/2013), z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), Zakonom 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, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) ter 16. členom Statuta Občine Žiri (Uradni list RS, št. 94/2011) je Občinski svet Občine Žiri na svoji 16. seji dne ... sprejel

SKLEP

1.

Občina Žiri kot zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine parc. št. 354/14 in bodoča zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine parc. št. 354/15, obe k.o. Dobračeva (2021), sprejema namero za ustanovitev stavbne pravice na teh nepremičninah z neposredno pogodbo za namen gradnje doma upokoencev.

2.

Stavbna pravica se podeljuje za določen čas do 99 let.

3.

Pogodbeni stranki bosta ustanovili stavbno pravico s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, za podpis katere se pooblašča župana občine.

4.

Namera za ustanovitev stavbne pravice iz tega sklepa se objavi na spletni strani Občine Žiri.

5.

Ta sklep začne veljati takoj.

Številka:

Dne:

Obrazložitev:

Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti je dne 30. 6. 2017 objavilo javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše. Ena izmed ključnih zahtev javnega razpisa za podelitev koncesije je, da kandidat razpolaga z lokacijo, primerno za izgradnjo doma starejših. Razpolaganje kandidat izkaže z lastništvom zemljišča ali stavbno pravico.

Ker je na območju Občine Žiri že vrsto let nerešena problematika zagotavljanja institucionalnega varstva za starejše in bi zadostitvi potreb območje potrebovalo še vsaj 50 mest (postelj), je občina z namenom spodbude kandidatov pristopila k postopku podelitve stavbne pravice na zemljiščih parc. št. 354/14 in 354/15, vse k.o. Dobračeva (2021), s katerimi bi lahko kandidat, ki mu bo stavbna pravica podeljena, kandidiral na javnem razpisu ministrstva.

Skladno s petim odstavkom 31. člena 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, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) se obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami izvede z neposredno pogodbo. Skladno s 56. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) se namera o ustanovitvi stavbne pravice objavi na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni. Če se v navedenem obdobju za sklenitev posameznega pravnega posla zanima več ponudnikov, se pred sklenitvijo pogodbe izvede postopek pogajanj.

Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002, 91/2013) stavbno pravico definira kot pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino za določeno obdobje, ki pa ne sme biti daljše od 99 let. Stvarna pravica se podeli odplačno, in sicer imetnik stavbne pravice za celotno trajanje stavbne pravice plačuje letno nadomestilo, medtem ko mora občina skladno z 263. členom Stvarnopravnega zakonika imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Občina bo po objavi namere o podelitvi stavbne pravice v primeru izkazanega interesa več kandidatov izvedla pogajanja z vsemi kandidati. V vsakem primeru pa bo pred sklenitvijo pogodbe izdelano poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice, v katerem bo pretehtana višina nadomestila, ki ga bo občina prejela v času trajanja stavbne pravice, višina nadomestila, ki bi ga občina plačala imetniku po prenehanju pogodbenega razmerja ter uporabnost stavbe, ki je predmet stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

Pogodba o podelitvi stavbne pravice bo od imetnika med drugim zahtevala, da na zemljišču v določenem roku zgradi dom starejših občanov s kapaciteto vsaj 50 postelj. V primeru, da imetnik na javnem razpisu ministrstva ne bo pridobil koncesije, bo občina v pogodbi dopustila možnost sporazumnega dogovora, na podlagi katerega stranki stavbno pravico iz zemljiške knjige izbrišeta. V primeru, da pa morebiti imetnik svoje obveznosti izgradnje doma starejših v roku ne bi izpolnil in ne bi prišlo do sporazumnega dogovora o prenehanju pogodbe in izbrisu stavbne pravice, bo imetnik dolžan občini skupaj z nadomestilom plačevati tudi pogodbeno kazen, in sicer za obdobje vse do izgradnje doma starejših.

V primeru sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, bo z imetnikom skladno s 5. členom Uredbe sklenjen tudi sporazum o uporabi stvarnega premoženja, ki bo natančneje urejal pravice in obveznosti pogodbenih strank, v okviru katerih bo občina uveljavljala svoj javni interes.

S predlaganim sklepom se Občinskemu svetu Občine Žiri zato predlaga, da poda soglasje k objavi namere ter podelitvi stavbne pravice.

Pravna podlaga

Stvarnopravni zakonik (členi od 256 do 265), peti odstavek 31. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) v povezavi s 56. členom Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16).

Ocena finančnih posledic

Letno nadomestilo imetnika pravice bo določeno s ceniitvijo sodnega cenilca. Ob izteku stavbne pravice je Občina Žiri zadolžena imetniku poravnati polovico povečane vrednosti nepremičnin.

Pripravila:

Branko Kašnik, Inštitut za javno zasebno

partnerstvo

Rok Prešern

ŽUPAN:

mag. Janez Žakelj l.r.



OBČINA
ŽIRI

Številka:

Datum: 21. 9. 2017

OBČINA ŽIRI
OBČINSKI SVET

Na podlagi 16. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Žiri (Uradni list RS, št. 94/2011 in 29/15) je Občinski svet Občine Žiri, na svoji redni _____seji, dne _____ sprejel sledeči

S K L E P

1. Občinski svet Občine Žiri pooblašča župana Občine Žiri za podpis izjave o podpori in strinjanju občine za namero ponudnika za opravljanje storitev institucionalnega varstva v Občini Žiri za potrebe Javnega razpisa za podelitev koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše, objavljenega v Uradnem listu RS, št. 32/17.
2. Ta sklep velja takoj.

Številka:

Žiri, dne

Župan
mag. Janez Žakelj

Obrazec IO/1

(točka 12.2.3)

IZJAVA

Občina v zvezi z točko 12.2.3 javnega razpisa objavljenega v Uradnem listu Republike Slovenije, št. _____ podajamo izjavo, da se strinjamo z namero ponudnika da bo začel opravljati storitev institucionalnega varstva za starejše/dnevnega varstva v letu

kraj, datum

žig

podpis odgovorne osebe