



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**ŽUPANJA**

---

Številka: 478-402/2015-16  
Datum: 29. 3. 2023

Mestni svet  
Mestne občine Ptuj

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 5. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj

**NASLOV:** **Predlog Sklepa o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini katastrska občina 397 Hajdina parcela 1094/3**

**PRIPRAVIL:** Oddelek za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem  
Urša Simonič, višja svetovalka

**PRAVNA  
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) in 79. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20)

**POROČEVALEC:** Martin Kukovič, vodja Oddelka za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za gospodarstvo, Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo,  
Odbor za finance

**PREDLOG  
SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Sklepa o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini katastrska občina 397 Hajdina parcela 1094/3, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek  
županja

Priloga:  
- predlog sklepa z obrazložitvijo

---

Na podlagi 256. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20), 72. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na \_\_\_\_seji, dne\_\_\_\_\_, sprejel naslednji

## **S K L E P**

### **o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini katastrska občina 397 Hajdina parcela 1094/3**

#### **1.**

- (1) Mestna občina Ptuj na nepremičnini katastrska občina 397 Hajdina parcela 1094/3, dovoli in prizna ustanovitev stavbne pravice v korist vsakokratnih lastnikov nepremičnine katastrska občina 397 Hajdina parcela 1094/2, z naslovom Gubčeva ulica 18, Ptuj. Stavbna pravica se ustanovi za potrebe umestitve obstoječe ograje - v izmeri 15 m<sup>2</sup>, ki v celoti obsega zemljišče katastrska občina 397 Hajdina parcela 1094/3.
- (2) Stavbna pravica nastane z dnem vpisa v zemljiško knjigo in se ustanavlja za nedoločen čas.
- (3) Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi pravnega posla, s katerim se Mestna občina Ptuj in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju.

#### **2.**

Imetnik stavbne pravice je dolžan Mestni občini Ptuj plačati nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice v višini 375,00 EUR. V vrednost ni zajet davek na dodano vrednost.

#### **3.**

Ta sklep prične veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu Mestne občine Ptuj.

Številka: 478-402/2015-16

Datum:

---

## **O b r a z l o ž i t e v :**

### **a.) Pravna podlaga:**

Podlaga za ustanovitev stavbne pravice je 256. člen Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS; št. 87/02, 91/13 in 23/20) in 72. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE in 175/20). Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se sklene po metodi neposredne pogodbe. Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice je Mestna občina Ptuj dolžna pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini.

H gradivu je predhodno podala soglasje Komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

### **b.) Predmet in obseg stvarnega premoženja:**

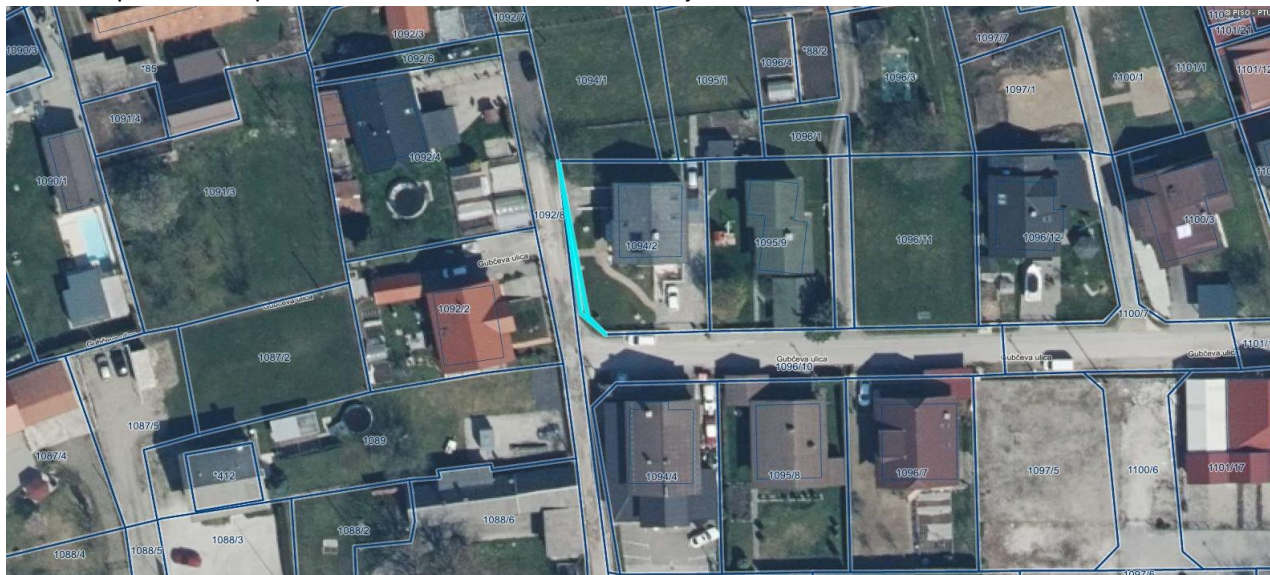
- nepremičnina katastrska občina 397 Hajdina parcela 1094/3 (v nadaljevanju: predmetna nepremičnina), izmere 15 m<sup>2</sup>

<https://www.google.com/maps/@46.415568,15.8475201,3a,75y,11.83h,76.12t/data=!3m6!1e1!3m4!1s0QOcLBg8iB-PRlwcP6kTvg!2e0!7i13312!8i6656>,

---

- predmetna nepremičnina leži v območju stavbnih zemljišč, in sicer v območju stanovanjskih površin (SS), ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi,
- na območju predmetne nepremičnine za posege v prostor velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj, enota urejanja prostora Breg – Turnišče: BT13: Ptuj-Mariborska cesta,
- predmetna nepremičnina se nahaja v varovalnem pasu GJS, in sicer v varovalnem pasu prometne infrastrukture: LK 329341 Gubčeva ulica I in JP 830631 Gubčeva ulica II,
- v postopku parcelacije na terenu je bilo ugotovljeno, da predmetna nepremičnina v celoti obsega postavljeno ograjo, ki je v privatni lasti,
- z vidika prometne varnosti postavljena ograja ne vpliva na širino obstoječe ceste, zagotovljena je tudi primerna preglednost.

- Prikaz nepremičnine parcelna številka 1094/3 k.o. 397 Hajdina:



### c.) Pravni pregled stanja stvarnega premoženja:

#### 1.

- Mestna občina Ptuj je izključna lastnica nepremičnine katastrska občina 397 Hajdina parcela 1094/3. Iz vpogleda v zemljiško knjigo, na dan 29. 3. 2023, je razvidno, da je pri predmetni nepremičnini kot lastnica vknjižena Mestna občina Ptuj, in da na nepremični ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.
- Na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) in Odloka o razglasitvi Arheološkega najdišča v Spodnji Hajdini za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 56/03 in 16/08 – ZVKD-1) je pri nepremičnini vpisana zaznamba urejanja prostora - razglasitve nepremičnine za kulturni spomenik državnega pomena.

#### 2.

Ob predmetni nepremičnini se nahaja nepremičnina v privatni lasti, parcela 1094/2 katastrska občina 397 Hajdina, z naslovom Gubčeva ulica 18, Ptuj, ki je obdana z ograjo.

Del ograje posega na predmetno nepremičnino, ki je v občinski lasti.

Lastnik nepremičnine 1094/2 katastrska občina 397 Hajdina želi uskladiti zemljiškoknjižno stanje z dejanskim stanjem.

Kot omenjeno v c.1. točki obrazložitve tega sklepa je pri predmetni nepremičnini vpisana zaznamba urejanja prostora - razglasitve nepremičnine za kulturni spomenik državnega pomena.

V skladu s 6. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine se spomenik v lasti države, pokrajine ali občine, ki je arheološka najdba ali arheološko najdišče ali je zavarovan na podlagi posebnih predpisov ali mednarodnih pogodb, katerih podpisnica je Republika Slovenija, ne sme odtujiti.

Ker prodaja predmetne nepremičnine ne pride v poštev, zaradi vpisane zaznambe urejanja prostora in veljavne zakonodaje, občina predlaga ustanovitev stavbne pravice.

Spodnja slika prikazuje del ograje, ki posega na predmetno nepremičnino:



#### **d.) Ustanovitev stavbne pravice:**

Mestna občina Ptuj na nepremičnini katastrska občina 397 Hajdina parcela 1094/3 ustanovi stavbno pravico v korist vsakokratnih lastnikov nepremičnine parcela 1094/2 katastrska občina 397 Hajdina, z naslovom Gubčeva ulica 18, Ptuj, za potrebe umestitve obstoječe ograje v izmeri 15 m<sup>2</sup>.

Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice, pravico imeti v lasti in uporabljati predmetno nepremičnino. Stavbna pravica se podeli za nedoločen čas, z možnostjo predčasnega prenehanja stavbne pravice (*npr. v kolikor se spremeni Zakon o varstvu kulturne dediščine in bo možna prodaja predmetne nepremičnine op.p.*).

Med Mestno občino Ptuj kot lastnico nepremičnine 1094/3 katastrska občina 397 Hajdina in lastnikom nepremičnine parcela 1094/2 katastrska občina 397 Hajdina, kot imetnikom stavbne pravice, se bo po sprejetju predmetnega sklepa uredilo medsebojno razmerje v zvezi z ustanovljeno stavbno pravico.

#### **e.) Ocenitev stvarnega premoženja:**

Komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj je sklenila, da se višina nadomestila, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice določi izkustveno in se upošteva vrednost, po kateri se je odsvojilo primerljive nepremičnine. V skladu z navedenim znaša nadomestilo (25,00 EUR/m<sup>2</sup>), kar znaša za predmetno nepremičnino 375,00 EUR. V vrednost ni zajet davek na dodano vrednost.

V kolikor se lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice, na podlagi pravnega posla, sporazumeta o prenehanju stavbne pravice, se imetnik stavbne pravice odpoveduje nadomestilu ob prenehanju, saj nepremičnina lastnika s postavljeno obstoječo ograjo ni in ne bo pridobila vrednosti.

**f.) Stroški pravnega posla:**

Imetnik stavbne pravice prevzame stroške nadomestila za stavbno pravico, strošek davka na dodano vrednost, stroške notarskih storitev ter stroške vknjižbe stavbne pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

Na podlagi navedenega mestnemu svetu predlagam obravnavo in sprejem predloga sklepa v predloženem besedilu.

Pripravila:  
Urša Simonič

Nuška Gajšek  
županja