

Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter 15. člena Statuta Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/2021 – UPB1) je Občinski svet Občine Poljčane na \_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **P R A V I L N I K**

### **o obremenjevanju nepremičnega premoženja Občine Poljčane s služnostno pravico**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem pravilnikom se določijo pogoji in postopek za obremenjevanje nepremičnega premoženja v lasti Občine Poljčane (v nadaljevanju: občina) z ustanavljanjem služnostne pravice in način določanja nadomestila za ustanovljeno služnostno pravico.

#### **II. OBREMENJEVANJE S SLUŽNOSTNO PRAVICO**

##### **2. člen**

Služnostna pravica se na nepremičnem premoženju ustanovi po postopku in v skladu s pogoji, ki jih določata zakon in uredba, ki urejata ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

##### **3. člen**

(1) Postopek ustanovitve služnostne pravice na nepremičnem premoženju se začne na podlagi vloge stranke.

(2) Iz vloge morajo biti razvidni namen, vsebina in obseg služnostne pravice.

(3) Vlagatelj mora k vlogi priložiti:

– grafični prikaz iz projektne dokumentacije, iz katerega je razviden potek trase služnosti, če pa za predvideni poseg izdelava projektne dokumentacije ni potrebna, pa zemljiško katastrski prikaz ali digitalni ortofoto posnetek z vrisanim potekom trase služnosti;

– podatek o dolžini trase na posamezni nepremičnini, izraženi v dolžinskih metrih (m), oziroma o površini posega na posamezni nepremičnini, izraženi v kvadratnih metrih (m<sup>2</sup>), če ti podatki niso razvidni iz projektne dokumentacije.

(4) Širina trase za infrastrukturni vod ne more biti manjša od 0,5 m na vsako stran od osi infrastrukturnega voda. Širina trase za dostop z vozili ne sme biti manjša od 3 m.

##### **4. člen**

(1) Obremenjevanje nepremičnega premoženja s služnostno pravico se izvede z neposredno pogodbo, pri čemer objava namere o sklenitvi pogodbe ni potrebna.

(2) Če se služnostna pravica ustanovi po metodi neposredne pogodbe in je za ustanovitev služnostne pravice zainteresiranih več oseb, s katerimi je treba opraviti pogajanja o višini

nadomestila in drugih pogojih ustanovitve stvarne pravice, postopek pogajanj vodi tričlanska komisija, ki jo imenuje župan.

## 5. člen

(1) V pogodbi o ustanovitvi služnosti je treba vsebino in potek služnostne pravice natančno določiti. Grafični prikaz poteka trase služnostne pravice je obvezna priloga pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice.

(2) Služnostno pravico je treba določiti na način, ki čim manj obremenjuje služečo nepremičnino.

(3) V pogodbi se lahko poleg plačila nadomestila za ustanovljeno služnostno pravico določijo tudi dodatni pogoji, kot so različne oblike izvedbe prilagoditvenih del, izdaja garancij, pridobitve soglasij, oziroma druge vrste pogojev, ki so glede na vsak posamični primer potrebni za zaščito premoženja občine, še posebej gospodarske javne infrastrukture.

## 6. člen

(1) Služnostna pravica se na nepremičnem premoženju ustanavlja odplačno, če zakon ne določa drugače.

(2) Brezplačno se lahko ustanovi služnostna pravica na nepremičnem premoženju le izjemoma, če se zasleduje javni interes.

(3) Vsebina javnega interesa se ugotavlja v vsakem konkretnem primeru posebej, če se zainteresirana oseba za pridobitev služnostne pravice nanj sklicuje.

(4) Javni interes je izkazan:

- kadar tako določa posamezen zakon,

- v primerih izgradnje gospodarske javne infrastrukture, ki je v interesu občine, in je kot taka določena v izvedbenih prostorskih aktih občine.

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

## 7. člen

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je služnostni upravičenec.

(2) Če služnostni upravičenec ni hkrati vlagatelj ali investitor, lahko obveznost plačila nadomestila s pogodbo prevzame vlagatelj ali investitor.

## 8. člen

(1) Višina odškodnine zaradi ustanovitve posamezne služnostne pravice za čas uporabe se določi kot enkratno nadomestilo in se izračuna tako, da se višina nadomestila za m<sup>2</sup> obremenjene nepremičnine pomnoži s površino nepremičnine, ki bo obremenjena s služnostno pravico. V kolikor po isti trasi poteka več vodov infrastrukture se za izračun odškodnine upošteva največja širina trase.

(2) Višino nadomestila za m<sup>2</sup> obremenjene nepremičnine določi, glede na vrsto (rabo) nepremičnine in kakovostno območje, v neto znesku, župan s cenikom. Cenik se objavi na uradni spletni strani občine (<https://poljcane.si>) lahko pa tudi na drug običajen način.

(3) Višina nadomestila se usklajuje na vsake tri leta.

(4) Za izračun višine odškodnine se upoštevata raba in kakovostno območje, kot sta določena v uradnih evidencah.

(5) Če bi višina odškodnine, določena na podlagi prejšnjih odstavkov tega člena, v posameznem primeru presegla vrednost, nad katero je v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, treba opraviti cenitev, se nadomestilo določi na podlagi cenitve višine nadomestila.

(6) Občina lahko tudi v drugih primerih, ko cenitev višine nadomestila ni obvezna, odloči, da se nadomestilo določi na podlagi cenitve višine nadomestila. Če se cenitev opravi iz razlogov na strani zavezanca za plačilo nadomestila, stroške oprave cenitve višine nadomestila krije zavezanec za plačilo nadomestila.

(7) Zavezanec za plačilo nadomestila krije tudi vse stroške, povezane z ustanovitvijo služnostne pravice ter davčne obveznosti.

(8) Plačilo nadomestila za služnostno pravico po tem odloku ne izključuje morebitnih odškodninskih zahtevkov občine za škodo, ki jo služnostni upravičenec povzroči ob vzpostavitvi oziroma izvrševanju služnostne pravice.

### **9. člen**

Nadomestilo za ustanovitev služnosti ne glede na določbe prejšnjega člena ne more biti nižje od 10,00 EUR brez DDV.

### **10. člen**

(1) Nadomestilo je potrebno plačati v 15 dneh od izstavitve računa, ki se izstavi na podlagi sklenjene služnostne pogodbe.

(2) Zemljiškoknjžno dovolilo za vpis služnostne pravice na nepremičnini v zemljiški knjigi upravljavec nepremičnine izroči služnostnemu upravičencu po prejemu celotnega nadomestila oziroma po plačilu prvega obroka, ki znaša najmanj 20 % celotnega nadomestila, v primeru periodičnega plačila nadomestila.

### **11. člen**

(1) Nadomestilo za ustanovitev služnosti se praviloma plača v enkratnem znesku.

(2) Nadomestilo za ustanovitev služnosti se lahko plačuje periodično, če se nadomestilo določi na podlagi cenitve višine nadomestila in je s cenitvijo predviden tak način plačevanja.

### **12. člen**

(1) Ob prenehanju služnosti ima občina pravico od služnostnega upravičenca ali investitorja zahtevati, da na svoje stroške vzpostavi prvotno stanje.

(2) Če se služnost dejansko ne izvaja v obsegu in na način, kot je to določeno s pogodbo, in služnost moti občino pri gradnji javne gospodarske infrastrukture ali izvedbi drugega projekta, je služnostni upravičenec oziroma investitor dolžan na svoje stroške prestaviti oziroma preurediti predmet služnosti po navodilih občine.

### **13. člen**

Za vsebine, ki jih ta pravilnik ne ureja, ter v primeru spremembe predpisov, ki so bili podlaga ob pripravi tega pravilnika, se neposredno uporabljajo določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, uredbe, ki

ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti in stvarnopravnega zakonika in drugih področnih predpisov.

### **III. KONČNA DOLOČBA**

#### **14. člen**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Št. 007-0004/2021-1

Poljčane, dne

Župan  
Občine Poljčane  
Stanislav Kovačič

**Iz Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti:****52. člen ZSPDSLS-1 (neposredna pogodba)**

(1) Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani upravljavca, če se pravni posel razpolaganja z nepremičnim premoženjem sklepa po metodi neposredne pogodbe. Če je to v skladu z načelom gospodarnosti, se namera lahko objavi tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

(5) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe in pogajanja niso potrebna pri sklenitvi pravnih poslov brezplačne odsvojitve, ustanovitve stvarne služnosti in brezplačne ustanovitve stavbne pravice na podlagi javnega interesa, ki se sklepajo po metodi neposredne pogodbe.

**70. člen ZSPDSLS-1 (obremenjevanje s stvarnimi pravicami)**

(1) Obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami je odplačno.

(2) Ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravnih lokalnih skupnosti ali ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti v korist države je brezplačno, če se služnost ustanavlja za namen graditve ali vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture.

(3) Ustanavljanje služnosti in stavbne pravice na nepremičnem premoženju 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.

(4) Javni interes se šteje za podan, če se pravice iz prejšnjega odstavka ustanovijo z namenom graditve ali vzdrževanja javnih objektov vzgoje in izobraževanja, športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ali javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave.

(5) Nepremično premoženje iz tretjega odstavka tega člena mora biti skupaj z namenom nedvoumno določeno s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah.

**71. člen ZSPDSLS-1 (služnost)**

(1) Pogodba o ustanovitvi služnosti se sklene po metodi neposredne pogodbe, pri čemer obveznost objave namere ni potrebna.

(2) V pogodbi o ustanovitvi služnosti je treba služnost določiti tako, da čim manj obremenjuje nepremičnino.

**74. člen ZSPDSLS-1 (izdaja zemljiškoknjižnega dovolila)**

(1) Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti ali stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo upravljavec nepremičnine izroči nasprotni pogodbeni stranki po prejemu celotnega nadomestila. Nadomestilo je potrebno plačati v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa.

(2) V primeru periodičnega odplačevanja nadomestila za služnost, upravljavec nepremičnine zemljiškoknjižno dovolilo izroči po plačilu prvega obroka nadomestila, ki znaša najmanj 20 odstotkov celotnega nadomestila. Pri časovno neomejenih pravicah se 20 odstotkov celotnega nadomestila obračuna po znesku za 30 let.

**37. člen ZSPDSLS-1 (ocenitev vrednosti stvarnih pravic in nadomestil)**

(2) Če se na nepremičnem premoženju ustanavlja druga stvarna pravica, višina nadomestila pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine nadomestila.