



OBČINSKI SVET
OBČINE KAMNIK

Številka: 711- 0031/2026
Datum: 14. 8. 2026

ZADEVA: **PREDLOG SKLEPA O SOGLASJU K USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE**

PREDLAGATELJ: Matej Slapar, župan Občine Kamnik

POROČEVALKA: Sara Sitar, Začasni vodja Oddelka za premoženjsko-pravne in splošne zadeve

PRAVNA OSNOVA: 70., 72. in 73. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20, 175/20, 78/23 in 131/23), 256. člen Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13, 23/20 in 78/23) in 17. ter 31. člen Statuta Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 50/15, 20/17, 61/19, 92/22 in 34/25)

NAMEN: Obravnava in sprejem

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Kamnik sprejme Sklep o soglasju k ustanovitvi stavbne pravice.

Obrazložitev:

Občina Kamnik je lastnica zemljišča parc. 1401/22 k.o. 1908 Podgorje, do celote (1/1). Na navedenem zemljišču je predvidena izgradnja novega gasilnega doma Duplica. Investitorja projekta sta Občina Kamnik in Prostovoljno gasilsko društvo Duplica (v nadaljevanju PGD Duplica).

Predlog sklepa o soglasju k ustanovitvi stavbne pravice v 1. členu vsebuje navedbo, da se na zemljišču parc. 1401/22 k.o. 1908 Podgorje ustanovi stavbna pravica, v korist PGD Duplica z namenom izgradnje gasilnega doma.

V skladu z 256. členom Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. št. 87/02, 91/13, 23/20 in 78/23) je stavbna pravica, pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino.

54. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 121/23 - skl. US, 131/23 - ZORZFS, 133/23, 85/24 - ZAID-A, 47/25 - odl. US, 75/25) izrecno določa, da upravni organ izda gradbeno dovoljenje, če je investitor vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini. Ker je torej izkazana pravica graditi pogoj za pridobitev ustreznega gradbenega dovoljenja je zadevo potrebno tudi formalnopravno urediti na način, da bo investitor, torej Občina Kamnik in PGD Duplica, v postopku lahko izkazala pravico graditi.

Stavbna pravica je lahko ustanovljena za določen ali nedoločen čas. Predvideno je, da se stavbna pravica v PGD Duplica ustanovi za določen čas, in sicer **za dobo 30 let**. Po preteku tega obdobja bo objekt postal last lastnika zemljišča, torej Občine Kamnik.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23) v svojem 70. členu izrecno določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami odplačno.

Na podlagi navedenega je bila izdelana cenitev, iz katere izhaja, da je imetniku stavbne pravice potrebno plačati enkratno nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice, in sicer v višini 3.590 EUR.

To je še posebej pomembno iz razloga, ker Stvarnopravni zakonik v 263. členu določa, da mora lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače. Tako (drug zakon) Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 73. členu določa, da 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.

Izdelano je bilo cenilno poročilo, ki ga je pripravil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin. Iz poročila izhaja, da se po poteku 30 let vrednost nadomestila ob prenehanju stavbne pravice poračuna z vrednostjo nadomestila ob ustanovitvi, ob doplačilu imetnika stavbne pravice v višini 3.590 EUR.

Predlagatelj ocenjuje, da je na podlagi pridobljenega mnenja mogoče izkazati upravičenost ustanovitve stavbne pravice v korist PGD Duplica.

Ob tem je potrebno upoštevati 72. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki določa, da je upravljavec pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice dolžan pripraviti **Načrt ustanovitve stavbne pravice** na nepremičnini v lasti samoupravne lokalne skupnosti, ki vsebuje utemeljitve:

- razlogov za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti glede na prodajo nepremičnine ter opredelitev javnega interesa,
- uporabnosti stavbe, ki je sestavina stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča ali odločitve, da je imetnik stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje, in

- ekonomske upravičenosti, 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 samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

Omenjeni načrt je priloga tega Sklepa.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se v skladu z zgoraj omenjeno določbo sklene na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Ker bo stavbna pravica podeljena društvu v javnem interesu in je soinvestitor tudi Občina Kamnik, bo postopek izpeljan na podlagi Namere o sklenitvi neposredne pogodbe ter s sklenitvijo le-te.

Upoštevajoč navedeno, predlagatelj predlaga, da Občinski svet sprejme predlagani sklep.

Matej Slapar
ŽUPAN

Priloge:

- Priloga št. 1: Predlog sklepa
- Priloga št. 2: Načrt ustanovitve stavbne pravice

Na podlagi 70., 72. in 73. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20, 175/20, 78/23 in 78/23), 256. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. št. 87/02, 91/13, 23/20 in 78/23) ter 17. in 31. člena Statuta Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 50/15, 20/17, 61/19, 92/22 in 34/25) je Občinski svet Občine Kamnik na seji dne sprejel naslednji

S K L E P

o soglasju k ustanovitvi stavbne pravice

1. člen

Občinski svet Občine Kamnik soglaša z ustanovitvijo stavbne pravice v korist Prostovoljnega gasilskega društva Duplica, Ljubljanska cesta 28, 1241 Kamnik (v nadaljevanju PGD Duplica) na zemljišču parc. št. 1401/22 k.o. 1908 Podgorje, za izgradnjo gasilskega doma, vse s ciljem izvajanja dejavnosti javne gasilske službe.

Projekt se bo izvedel na podlagi idejnega projekta IDZ, Arhiplus d.o.o., Poljanska cesta 65 B, 4224 Gorenja vas, oktober 2023, dopolnitev februar 2026.

2. člen

Ustanovitev stavbne pravice je odplačna.

Po prenehanju stavbne pravice postanejo objekti v celoti in brezpogojno last lastnika zemljišča, imetniku stavbne pravice pa nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice ne pripada in se mu ne izplača.

Stavbna pravica se ustanovi za 30 let.

3. člen

Za izgradnjo oz. ureditev prostorov iz prvega člena tega sklepa je podan javni interes.

4. člen

Občinski svet Občine Kamnik daje soglasje k Načrtu ustanovitve stavbne pravice, št. 711-0031/2026, ki je bil pripravljen v avgustu 2026.

5. člen

Občinski svet Občine Kamnik pooblašča župana Občine Kamnik za podpis pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se sklene po metodi neposredne pogodbe.

6. člen

Šteje se, da je s sprejemom tega sklepa dopolnjen tudi Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kamnik, in sicer na način, da se v Načrtu razpolaganja predvidi ustanovitev stavbne pravice na zemljišču, parc. št. 1401/22 k.o. 1908 Podgorje.

Ta sklep prične veljati naslednji dan po sprejetju na Občinskem svetu Občine Kamnik.

Št. 711-0031/2026
Kamnik, dne ...

Župan
Občine Kamnik
Matej Slapar