



Občina Kamnik

NAČRT USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE ZA GASILSKI DOM DUPLICA



Številka: 711-0031/2026

Datum: 14. 8. 2026



Projekt:

Nov gasilski dom PGD Duplica

Elaborat:

Načrt ustanovitve stavbne pravice

Pripravljaivec elaborata:

Občina Kamnik
Glavni trg 24
1241 Kamnik

Matična številka: 5874483000
Davčna številka: SI 28232801

Odgovorna oseba:

Matej Slapar, župan

Priprava gradiva:

Sara Sitar, Oddelek za premoženjsko-pravne in
splošne zadeve

1. Uvodno pojasnilo

Z obravnavanim projektom – Nov gasilski dom PGD Duplica, se posega na zemljiško **parcelo št. 1401/22 k.o. 1908 Podgorje**, katerega lastnica je Občina Kamnik, v skupni površini 1019 m², na naslovu Jelovškova ulica 1, 1241 Kamnik. Trenutno se na zemljišču nahaja starejša stanovanjska hiša in pomožni objekt – garaža z drvarnico.

Ideja o novem Gasilskem domu na Duplici je stara dve desetletji. Iskanje primerne lokacije ni bilo enostavno, saj se sprva določena lokacija izkazala za neustrezno, zato je Prostovoljno gasilsko društvo Duplica (v nadaljevanju PGD) pripravilo lasten elaborat možnih rešitev. V sodelovanju z Občino Kamnik so nato izbrali najprimernejšo lokacijo, pri čemer je občina ves čas aktivno sodelovala. Tako je v letu 2023 Občina Kamnik kupila 1/2 stanovanjske hiše na naslovu Jelovškova 1, Kamnik, v letu 2025, pa še drugo polovico.

Investitor novega gasilnega doma bo PGD Duplica in Občina Kamnik.

2. Opis projekta

Idejna zasnova novega gasilnega doma predvideva poleg prostorov, namenjenih gasilcem, tudi manjše stanovanje, ki je umeščeno v objekt predvsem z namenom, da se v objektu zagotovi stalna prisotnost ljudi iz vidika varnosti. Novo načrtovani objekt ima pravokotno tlorisno zasnovo zunanjih dimenzij 25,0 x 15,0 m. Na JV vogalu je objektu dodan gasilski stolp, ki je tlorisno nekoliko izbočen in s tem v prostoru malo bolj zaznaven. Novo načrtovani objekt je etažnosti P + medetaža + 1N + neizrabljeno podstrešje. Novi objekt je krit s simetrično dvokapnico naklona 35°. Slemen strehe poteka vzporedno z daljšo stranico objekta. Fasado v prvi vrst definira prednje pročelje z garažnimi vrati za gasilska vozila. Da se objekt optično nekoliko razbije, je na tej strani predviden vmesni konzolni nadstrešek, ki oblikovno loči pritlični del od nadstropja, ob enem pa nudi osnovno zaščito pred padavinami na tej strani. Preostala fasada je členjena z okenskimi odprtinami, ki so nanizana v enakomernem ritmu. Dodaten poudarek in kot simbolični element je dodan gasilski stolp, ki je umeščen na JV, ulični strani kjer je najboljše zaznaven iz glaven prometne smeri. Programsko je pritlična etaža v celoti namenjena za potrebe gasilcev z garažo za gasilska vozila, garderobo, sanitarnimi prostori, skladiščem in tehničnim prostorom. Zaradi potrebne višine za gasilska vozila je v objektu umeščena tudi medetaža, kjer je umeščeno poveljniško mesto in operativa, dodatna pisarna in skladiščni prostor.

V nadstropju je za potrebe gasilcev urejen večji večnamenski prostor, sejna soba, sanitarije in čajna kuhinja. Na južni stranici objekta je umeščeno manjše stanovanje. Vertikalno komunikacijsko stopnišče je umeščeno na zahodno stranico objekta.

Novo načrtovani objekt je postavljen na južni del parcele, z namenom, da se na severni strani pridobi čim večja utrjena povozna asfaltirana površina, ki omogoča varno izvažanje gasilskih vozil ter ob enem služi za druge dejavnosti gasilcev (priprave, vzdrževanje, vaje,...). Glede na to je večji del zemljišča na severni strani asfaltirano. Na tem delu je urejena izvozna površina za gasilce in

parkirišča za osebna vozila. V sklopu povozne površine je tako zagotovljena tudi manipulacij vozil. Povozna površina je podaljšana tudi deloma na vzhodni strani objekta. Na zahodni strani je urejena tlakovan dostop do glavnega vhoda v objekt.

3. Pravne podlage za podeljevanje stavbne pravice na nepremičnem premoženju občine

Stavbna pravica predstavlja obremenitev zemljišča, kar 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 oz. objekt 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, 23/20 in 78/23)
- Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20, 175/20, 78/23 in 131/23).

Stvarnopravni zakonik v 263. členu določa, da:

- s prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine,
- lastnik nepremičnine mora 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.

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

- obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti stvarnimi pravicami je odplačno;
- 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;
- 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. Razlogi za ustanovitev stavbne pravice in opredelitev javnega interesa

Občina Kamnik je lastnica zemljišča, ki je zaradi svoje lokacije primerno za umestitev in izgradnjo gasilskega doma.

Gasilstvo je obvezna lokalna javna služba, katere trajno in nemoteno opravljanje zagotavlja občina. Gasilstvo je humanitarna dejavnost, ki se opravlja v javnem interesu. Izvajanje operativnih nalog,

ki jih izvaja gasilstvo ob nesrečah, je za prizadete in ogrožene brezplačno, razen če z zakonom ni določeno drugače.

V skladu z 6. členom Zakona o gasilstvu so naloge občine:

Občina v skladu s svojimi pristojnostmi zagotavlja organiziranost, opremljanje in delovanje gasilstva.

Občina zagotavlja sredstva za:

- redno delovanje gasilskih enot;
- gasilsko zaščitno in reševalno opremo ter sredstva za opazovanje, obveščanje in alarmiranje;
- vzdrževanje in obnavljanje gasilskih sredstev in opreme;
- usposabljanje in dopolnilno usposabljanje pripadnikov gasilskih enot;
- gradnjo in vzdrževanje gasilskih nepremičnin;
- povračilo škode, ki so jo imeli gasilci pri opravljanju operativnih nalog gasilstva;
- povračilo škode, povzročene tretjim osebam, zaradi opravljanja operativnih nalog gasilstva na intervencijah;
- opravljanje drugih dejavnosti gasilskih organizacij.

Občina zagotavlja opravljanje operativnih nalog gasilstva preko gasilskih organizacij.

Načrtovani investicijski posegi imajo predvsem naslednje cilje:

- zagotavljanje humanitarne dejavnosti, ki se v obliki gasilstva opravlja v javnem interesu;
- zagotovitev kvalitetnih prostorov občine za izvajanje nalog gasilstva;
- zagotavljanje operativnih nalog gasilstva;
- izgradnja novega, urejenega objekta;
- dvig varnosti ter kvalitete življenja občanov in občanov.

5. Ekonomska upravičenost

Glede na izraženo namero Občine Kamnik, da za izvedbo investicije podeli stavbno pravico zaradi javnega interesa, je potrebno prikazati upravičenost ustanovitve stavbne pravice in obdobje trajanja stavbne pravice.

Upravičenost in analiza temelji na naslednjih predpostavkah:

- Občina Kamnik lahko ustanovi stavbno pravico na svojem zemljišču,
- Občina Kamnik je lastnica parcel, na katerih namerava ustanoviti stavbno pravico,
- stavbna pravica se ustanovi za obdobje 30 let,
- po preteku obdobja stavbne pravice stavba in ostali objekti, ki so predmet stavbne pravice preidejo v last Občine Kamnik.

Pripravljenec meni, da je ustanovitev stavbne pravice v primerjavi s prodajo nepremičnine za Občino Kamnik ugodnejša. Dejstvo je namreč, da gre za nepremičnine, ki se brez dvoma nahajajo na strateško izredno zanimivi lokaciji, ki je prometno dobro povezana. V interesu občine je, da ostane/postane lastnica teh nepremičnin, saj na ta način najlaže vpliva na namembnost zemljišč oz. objektov, ki so v širšem družbenem interesu. V kolikor so zemljišča v zasebni lasti, je ob

sprejemu prostorskih aktov potrebno upoštevati tudi želje oz. interese lastnikov zemljišč, te pa so največkrat pogojene s čim večjim finančnim doprinosom – javni interes je razumljivo v teh primerih postranskega pomena. Zato je pomembno, da je tudi občina lastnica nepremičnin, saj na ta način najlažje zagotovi, da se le-ta namenijo za potrebe, ki so bile prepoznane kot širšega pomena za lokalno skupnost.

Kot je bilo že večkrat navedeno, bo v konkretni zadevi občina sledila določbam veljavnega zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Sicer zakon predvideva, da se ob prenehanju stavbne pravice izplača nadomestilo znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Tega plača lastnik zemljišč imetniku stavbne pravice, ki je na teh zemljiščih zgradil objekt. Nadomestilo je odvisno od vrednosti objekta oz. od povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Vendar pa se to nadomestilo glede na pridobljeno cenilno Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic in koristi vezanih na lastništvo nepremičnine, ki ga je izdelalo podjetje Valmea d.o.o., Primož Blaha, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, z dne 15. 6. 2026, ne bo plačalo, saj se bo pobotalo z nadomestilom za ustanovitev stavbne pravice, do tem mere, da ima Občina Kamnik presežek, in bo s stran imetnika stavbne pravice dobila plačano 3.590,00 EUR ob ustanovitvi stavne pravice.

Ustanovitev stavbne pravice je za Občino Kamnik opravičena, saj bo po prenehanju stavbne pravice občina postala lastnica objekta.

Slika 1: Render, NOVI GASILNI DOM DUPLICA, IDZ, Arhiplus d.o.o., oktober 2023.

