



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**ŽUPANJA**

---

Številka: 478-264/2022  
Datum: 3. 1. 2023

Mestni svet  
Mestne občine Ptuj

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 2. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj

**NASLOV:** **Predlog Sklepa o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičninah katastrska občina 401 Brstje parceli 115/3 in 122/3**

**PRIPRAVIL:** Oddelek za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem  
Vida Bigec, 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 okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo,  
Odbor za finance,  
Odbor za gospodarstvo.

**PREDLOG  
SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Sklepa o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičninah katastrska občina 401 Brstje parceli 115/3 in 122/3, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek  
županja

Priloge:  
- predlog sklepa z obrazložitvijo

---

Na podlagi 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) ter 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 nepremičninah katastrska občina**  
**401 Brstje parceli 115/3 in 122/3**

**1.**

(1) Na nepremičninah katastrska občina 401 Brstje parcela 115/3 (ID 7292655) in parcela 122/3 (ID 7292657) Mestna občina Ptuj, v skupni površini 8.177 m<sup>2</sup>, dovoli in prizna ustanovitev stavbne pravice za zgraditev sončne elektrarne kot spremljajoče dejavnosti s pripadajočo opremo – ograja, elektro kablovod, transformatorska postaja, vključno z dostopom za potrebe tekočega delovanja in vzdrževanja.

(2) Stavbna pravica nastane z dnem vpisa v zemljiško knjigo in se ustanavlja za obdobje 30 let.

(3) Stavbna pravica bo podeljena na podlagi metode neposredne pogodbe.

**2.**

(1) Stavbna pravica po tem sklepu se ustanovi odplačno, pri čemer je nadomestilo sestavljeno iz fiksnega in variabilnega dela. Fiksni del nadomestila znaša 4.000,00 EUR. V vrednost ni zajet davek na dodano vrednost.

(2) Variabilni del nadomestila se začne plačevati z dnem začetka obratovanja sončne elektrarne in se obračunava od prodane električne energije. Mestna občina Ptuj in imetnik stavbne pravice višino in način plačevanja variabilnega dela nadomestila uredita s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice.

**3.**

(1) Imetnik stavbne pravice je po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje in se zaveže, da se odpoveduje nadomestilu ob prenehanju stavbne pravice.

(2) Županja lahko postopek ustanovitve stavbne pravice ustavi kadarkoli do sklenitve pravnega posla.

**4.**

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

Številka: 478-264/2022

Datum:

---

## Obrazložitev:

### a.) Pravna podlaga:

Podlaga za ustanovitev stavbne pravice je 72. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1). 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.

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

- Nepremičnini katastrska občina 401 Brstje parcela 115/3 in parcela 122/3, v skupni izmeri 8.177 m<sup>2</sup>.  
<https://www.google.com/maps/@46.4231703,15.9041578,17z>
- Nepremičnini se nahajata v območju stavbnih zemljišč. Parcela št. 115/3 k.o. Brstje se večinoma nahaja v območju okoljske infrastrukture (O), osrednji severni del parcele se nahaja v območju prometnih površin, in sicer v območju površin cest (PC), severni del parcele se nahaja v območju prometnih površin – druge površine (PO). Parcela 122/3 k.o. Brstje se večinoma nahaja v območju okoljske infrastrukture (O), osrednji severni del parcele se nahaja v območju prometnih površin, in sicer v območju površin cest (PC), severozahodni del parcele se nahaja v območju prometnih površin – druge površine (PO).
- Enota urejanja prosta: Jezero; JE14 Ptuj- stara deponija Brstje – sever (večinski del parc. št. 115/3, večinski del parc. št. 122/3, obe k.o. Brstje); Jezero; JE15 Ptuj-stara deponija Brstje – jug (južni del parc. št. 115/3, južni del parc. št. 122/3, obe k.o. Brstje); Ptuj; PT04; Ptuj – nova povezovalna cesta Puhova ulica – Dornavska cesta (osrednji severni del parc. št. 115/3, osrednji severni del parc. št. 122/3, obe k.o. Brstje); Ptuj; PT05; Ptuj – Ptuj-parkirišče pri novem pokopališču ob Dornavski cesti (severni del parc. št. 115/3, severozahodni del parc. št. 122/3, obe k.o. Brstje).
- Prostorski izvedbeni akt: OPN.
- Prikaz trenutnega stanja nepremičnine:



- Nepremičnini v naravi predstavljata travnato površino, in sicer na območju zaprtega odlagališča Brstje.

- Nepremičnini se nahajata v območju varstva kulturne dediščine EŠD:6462 Brstje – Prazgodovinsko in rimsko grobišče, ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/89, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/08, 7/09, 9/10, 12/10).
- Mestna občina Ptuj si bo na nepremičninah pridržala pravico dostopa do sosednjih zemljišč, ki spadajo pod območje okoljske infrastrukture ter pravico izvajanja obratovalnega monitoringa zaprtega odlagališča, redne preglede stanja telesa zaprtega odlagališča in opravljanje drugih meritev, ki jih določa Uredba o odlagališčih odpadkov (Uradni list RS, št. 10/14, 54/15, 36/16, 37/18, 13/21 in 44/22 – ZVO-2).
- Skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) se lahko do ureditve v predpisih, ki urejajo varstvo okolja, na območju teles, ki imajo statusa odlagališč odpadkov, načrtuje in izvaja tudi druge posege, ki ne vplivajo na stabilnost odlagališča, pri čemer je za načrtovanje teh posegov potrebno pridobiti pozitivno mnenje ministrstva, pristojnega za okolje.

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

Mestna občina Ptuj je izključna zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin katastrska občina 401 Brstje parcela 115/3 in parcela 122/3.

Pri nepremičnini katastrska občina 401 Brstje parcela 122/3 je v zemljiški knjigi vpisana stavbna pravica, ki obsega pravico zgraditi in imeti v lasti objekte za potrebe izvedbe projekta Solbiopolysy. Predmetna izvedena pravica je prenehala učinkovati dne 31. 12. 2016.

Pri nepremičnini katastrska občina 401 Brstje parcela 115/3 je vpisana zaznamba – urejanje prostora. Nadalje so pri navedeni nepremičnini vpisane stvarne služnosti – nujna pot v korist vsakokratnih lastnikov nepremičnin katastrska občina 401 Brstje parcela 151, parcela 153 in parcela 152.

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

Fiksni del nadomestila se določi izkustveno in znaša 4.000,00 EUR (brez DDV). Skladno s 37. členom ZSPDSLS-1 cenitev ustanavljanja stavbne pravice ni potrebna, saj nadomestilo v enem letu izkustveno ne preseže 5.000,00 EUR.

Variabilni del nadomestila se začne plačevati z dnem začetka obratovanja sončne elektrarne in se obračunava od prodane električne energije. Natančneje bosta Mestna občina Ptuj in imetnik stavbne pravice višino in način plačevanja variabilnega dela nadomestila uredila s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice.

#### **d.) Metoda razpolaganja:**

Kot metoda razpolaganja z nepremičnim premoženjem se v konkretnem primeru v skladu s 3. alinejo 54. člena ZSPDSLS-1 izbere metoda neposredne pogodbe, saj gre ustanovitev stavbne pravice, katere posamezna orientacijska vrednost je nižja od 20.000,00 EUR.

#### **e.) Stroški pravnega posla:**

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice prevzame imetnik stavbne pravice.

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

Pripravila:  
Vida Bigec

Nuška Gajšek  
županja