



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Točka 12

Občina Ivančna Gorica
Municipality of Ivančna Gorica

Sokolska ulica 8, SI-1295 Ivančna Gorica, EU
T +386 0 1 7812 100, F +386 0 1 7812 120
E obc.ivancna.gorica@siol.net,
W ivancna-gorica.si

PREDLOG

Številka: 478-0048/2016-5
Datum: 28.11.2016

NAZIV DOKUMENTA: Sklep o ustanovitvi stavbne pravice

1. Predlog besedila sklepov občinskega sveta:

Občinski svet občine Ivančna Gorica sprejme:

- Sklep o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice
- Sklep o podelitvi stavbne pravice na pritličnem delu prizidek k Zdravstvenemu domu v Ivančni Gorici na nepremičnini parc. št. 31/59, k.o. Gorenja vas

2. Predlagatelj:

Dušan Strnad, župan Občine Ivančna Gorica

3. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

Andrejka Miše Glavič

4. Izjava, da je gradivo obravnaval pristojni odbor ali komisija Občinskega sveta: Gradivo bo obravnaval Odbor za prostorsko planiranje, varstvo okolja in gospodarjenje z nepremičninami

5. Predlog morebitnega skrajšanja poslovniških rokov za obravnavo:

/

6. Ocena finančnih posledic sklepov:

-glej ekonomsko utemeljenost (Espri d.o.o.)

7. Kratek povzetek gradiva:

Glej obrazložitev.

Župan
Dušan Strnad



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Obrazložitev:

V letu 2014 je bila sklenjena pogodba o podelitvi stavbne pravice za dobo gradnje prizidka k zdravstvenemu domu v Ivančni Gorici oziroma do 31.12.2017 (glej gradivo 33. in 35. redne seje (leto 2014)).

V času gradnje prizidka k ZD je bila izvedena bila parcelacija skladno z OPPN, tako, da je prizidek na samostojnih parcelah in sicer na parceli št. 31/54 in 31/55, k.o. Gorenja vas. Občina želi lastništvo objekta na novi parceli v pritličju s stavbno pravico, po postopku, določenem z zakonom, prenesti na drugo osebo, v nadstropju in del v pritličju pa bo lastniško ostal Občini Ivančna Gorica.

Lekarniška dejavnost je javna služba, ki jo opravljajo javni zavodi in na podlagi podeljene koncesije zasebniki **v javnem interesu**, saj gre za zagotavljanje preskrbe prebivalstva ter zdravstvenih zavodov in drugih organizacij z zdravili (2. in 1. člen ZLD-UPB1; Zakon o lekarniški dejavnosti: Ur.l. RS 36/04) - tako tudi UPRS sodba I U 1114/2014 z dne 17.3.2015). Kot **javne službe** se opravljajo z zakonom oziroma odlokom občine ali mesta na podlagi zakona določene dejavnosti, katerih trajno in nemoteno opravljanje **zagotavlja v javnem interesu** republika, **občina** ali mesto. (22. člen ZZ; Zakon o zavodih (Uradni list RS, št. 12/91, 8/96, 36/00 – ZPDZC in 127/06 – ZJZP). Javne službe opravljajo javni zavodi. (23. člen ZZ).

Skladno z določbami 1. in 2. člena ZLD-UPB1 je lekarniška dejavnost javna služba, ki je del zdravstvene dejavnosti, ki zagotavlja preskrbo prebivalstva ter zdravstvenih zavodov in drugih organizacij z zdravili. Zdravstvena dejavnost na primarni ravni obsega osnovno zdravstveno dejavnost in lekarniško dejavnost 2/2. člen ZZDej (Zakon o zdravstveni dejavnosti : Ur.l. RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF in 14/13). Zdravstvena dejavnost kot javna služba se opravlja v okviru mreže javne zdravstvene službe (4/1. člen ZZDej). Mrežo javne zdravstvene službe na primarni ravni določa in zagotavlja občina oziroma mesto (5/1. člen ZZDej).

V občini Ivančna Gorica je doslej lekarniško dejavnost opravljal javni zavod Lekarna Ljubljana na lokaciji Ulice 6. junija v Ivančni Gorici.

Glede na to, da je ZD Ivančne Gorice lociran na začetku Ivančne Gorice, lekarna pa je bila locirana v centru Ivančne Gorice, kjer je bilo potrebno zaradi železniškega prehoda, ki je večkrat dnevno zaprt, čakati na prehod, je posledično pot od ZD do lekarne trajala tudi po pol ure (v zadnjih dveh letih se je ravno na tem prehodu ob prečkanju bolnika, ki je želel do lekarne, zgodila nesreča s smrtnim izidom, kje je bolnik umrl). Zato se je že dalj časa pojavljala potreba po odprtju lekarne bližje zdravstvenemu domu, h čemur so apelirali tudi občani. Prebivalstvo v Občini Ivančna Gorica narašča. S priseljevanjem je posledično naraslo število rojstev. Potrebe večjega števila prebivalstva utemljujejo javni interes po večjih lekarniških prostorih (posledično tudi več zaposlenih pri izvajalcu lekarniške dejavnosti v Ivančni Gorici), potrebe naraščanja rojstev, majhnih otrok pa lekarno blizu zdravstvenega doma, saj jim je tako najbolj dostopna. Prav tako je potreba po lekarni bližje zdravstvenemu domu tudi zaradi starejših prebivalcev, ki jim je sedaj dostop do lekarne bistveno dostopnejši.



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

Sklep o obstoju javnega interesa za opravljanje lekarniške dejavnosti v delu zgradbe ob zdravstvenem domu (stavba št. 812 k.o. 1820 GORENJA VAS, ki je sestavina nepremičnine ID ZNAK 1820-31/59-0) je s tem utemeljen tako na podlagi zakona kot konkretnih okoliščin obstoječih v Občini Ivančna Gorica.

Že pri podelitvi brezplačne stavbne pravice v postopku št. 478-0024/2014 je bilo predvideno, da se del na podlagi stavbne pravice za potrebe gradnje zgrajenega objekta družbenih dejavnosti (kar je prizidek zdravstvenemu domu) nameni za dodatno zdravstveno ambulanto, del pa za namen opravljanja lekarniške dejavnosti. Ker se je za del, zgrajen za namen dodatne zdravstvene ambulante investitor zavezal lastninsko pravico po izgradnji prenesti nazaj na Občino Ivančna Gorica, bo stavbna pravica, ki bo ustanovljena za namen opravljanja lekarniške dejavnosti, podeljena zgolj za prostorsko omejen del nepremičnine ID ZNAK 1820-31/59-0, zato je javni interes s tem sklepom ugotovljen v tem delu.

Občinskemu svetu je predloženo poročilo o oceni vrednosti in poročilo o ekonomski utemeljenosti. Predlagamo, da občinski svet odloča med možnostmi, nekatere so opisane v poročilu o ekonomski utemeljenosti.

V kolikor bosta sprejeta predlagana sklepa, bo občina nadaljevala postopek, s čimer bo najprej objavila namero in bo roku za podajo ponudb izbrala najugodnejšega ponudnika. Po izdaji sklepa bo z izbranim ponudnikom sklenjena pogodba.

Priloge:

1. Sklep o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice;
2. Sklep o podelitvi stavbne pravice na pritličnem delu prizidek k Zdravstvenemu domu v Ivančni Gorici na nepremičnini parc. št. 31/59, k.o. Gorenja vas.
3. Poročilo o oceni vrednosti (Marjeta Saje, univ.dipl.inž.grad.);
4. Poročilo o ekonomski utemeljenosti ugotovitve stavbne pravice za izgradnjo prizidka k Zdravstvenemu domu Ivančna Gorica (Espri d.o.o.);

Pripravila:
Andrejka Miše Glavič



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Občina Ivančna Gorica
Municipality of Ivančna Gorica

Sokolska ulica 8, SI-1295 Ivančna Gorica, EU
T +386 0 1 7812 100, F +386 0 1 7812 120
E obc.ivancna.gorica@siol.net,
W ivančna-gorica.si

Na podlagi drugega odstavka 31. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15, 16. člena Statuta Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 91/15- uradno prečiščeno besedilo) in v zvezi Odlokom o opravljanju lekarniške dejavnosti na območju Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 26/14 in 51/14) je Občinski svet Občine Ivančna Gorica, na 18. redni seji, dne 14. decembra 2016 sprejel

S K L E P

o ugotovitvi javnega interesa za ustanovitev brezplačne stavbne pravice

I.

Ugotovi se javni interes za ustanovitev prostorsko omejene brezplačne stavbne pravice na nepremičnini ID ZNAK 1820-31/59-0, v lasti Občine Ivančna Gorica, za namen izvajanja lekarniške dejavnosti.

II.

Stavbna pravica v javnem interesu se izvaja na delu obstoječega objekta, zgrajenega na podlagi brezplačne stavbne pravice za gradnjo objekta družbenih dejavnosti - lekarne in dodatne zdravstvene ordinacije, ki je bil zgrajen za namen opravljanja lekarniške dejavnosti.

III.

Vsebina in trajanje stavbne pravice se upoštevajoč zaveze iz obstoječe pogodbe o stavbni pravici na nepremičnini ID ZNAK 1820-31/59-0 določijo s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, ki se sklene med Občino Ivančna Gorica in imetnikom stavbne pravice, njena bistvena sestavina pa je namen opravljanja lekarniške dejavnosti v Občini Ivančna Gorica, ki je v javnem interesu.

IV.

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 478-0048/2016-3
Datum: 14. december 2016

Dušan Strnad
župan



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Občina Ivančna Gorica
Municipality of Ivančna Gorica

Sokolska ulica 8, SI-1295 Ivančna Gorica, EU
T +386 0 1 7812 100, F +386 0 1 7812 120
E obc.ivancna.gorica@siol.net,
W ivancna-gorica.si

Na podlagi 29. in 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-ZLS-UPB2, 27/08 - odločba US RS, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15-ZUUJFO), 56. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) in 16. Člena Statuta Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 91/15- uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Ivančna Gorica, na 18. redni seji, dne 14. decembra 2016 sprejel

SKLEP O PODELITVI STAVBNE PRAVICE

I.

S tem sklepom se ustanavlja stavbna pravica na nepremičnini parc. št. 31/59, k.o. Gorenja vas, ki je zemljiškoknjižno v lasti Občine Ivančna Gorica.

II.

Stavbna pravica se ustanavlja v pritličnem delu novozgrajene stavbe. Predmet stavbne pravice so naslednji prostori v pritličnem delu zgradbe (povzeto iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), št. 14.09.05 iz maja 2015 izdelovalca STP Muren Črnomelj d.o.o.) – neto vrednosti: vetrolov v izmeri 5,29 m², oficina 155,72 m², magistralna receptura 7,39 m², pomivalnica 5,07 m², materialka 25,01 m², pisarna 9,75 m², čajna kuhinja 9,75 m², naročila 21,32 m², sprejem 1,96 m², predprostor 3,73 m², predprostor 3,50 m², wc 1,83 m², wc 1,68 m², komunikacijski prostor 4,89 m², garderoba 9,61 m², stopnišče 19,92 m² in vhodna avla 22,39 m² (souporaba avle).

III.

Stavbna pravica po tem sklepu se podeli skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in sicer za dobo 30 let.

IV.

Stavbna pravica se skladno z javnim interesom podeli brezplačno.



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

V.

Za vodenje postopka in podpis pogodbe o stavbni pravici se pooblasti župana Občine Ivančna Gorica, ki pred podpisom s pogodbo seznanj občinski svet .

VI.

Ta sklep začne veljati dan po sprejemu.

Številka: 478-0048/2016-4
Datum:14. december 2016

Dušan Strnad
župan



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

POROČILO O OCENI VREDNOSTI

PREDMET:	STAVBNA PRAVICA ZA GRADNJO NOVE LEKARNE PRI ZDRAVSTVENEM DOMU IVANČNA GORICA NA PARCELAH 31/55 in 31/54, VSE K.O. GORENJA VAS
LASTNIK NEPREMIČNINE:	OBČINA IVANČNA GORICA SOKOLSKA 8 IVANČNA GORICA
NAROČNIK CENITVE:	OBČINA IVANČNA GORICA SOKOLSKA 8 IVANČNA GORICA
OCENJEVALKA :	MARJETKA SAJE LUKŠIČ univ.dipl.inž.grad. DRSKA 26 NOVO MESTO



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE: **zemljišča s parc. št. : 31/54 in 31/55, obe k.o. Gorenja vas, v času izdelave tega poročila formalno še del parcel 31/29 in 31/26, obe k.o. Gorenja vas**

NAMEN OCENITVE : **pridobitev ocene vrednosti stavbne pravice kot osnove za nadaljnje odločanje in izdelavo Elaborata o utemeljenosti stavbne pravice**

DATUM VREDNOTENJA : **23.02.2016**

OCENA NADOMESTILA : **1.835,66 EUR /mesec**

OCENJEVALKA : **MARJETKA SAJE LUKŠIČ univ. dipl. inž. grad.
DRSKA 26
NOVO MESTO**



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

UVOD

Seznam vsebine

- Izhodišča za ocenjevanje
- Predstavitev podatkov
- Vrednotenje
- Zaključek
- priloge

Izjava ocenjevalke

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in utemeljitvenimi pogoji, navedeni v tem poročilu in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebne interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- cenilka je osebno opravila pregled posesti, ki je predmet tega poročila,
- pri izdelavi poročila ni cenilki nihče nudil pomembne strokovne pomoči.



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

Naročnica cenitve želi oceno vrednosti nadomestila zaradi vzpostavitve stavbne pravice za investitorja, ki gradi prizidek k zdravstvenem domu v Ivančni Gorici. V prizidku je v pritličju predvidena lekarniška dejavnost, v nadstropju pa zdravstvena dejavnost v okviru nalog Zdravstvenega doma.

Za ta namen je že bilo izdelano Poročilo o oceni vrednosti iz dne 27.5.2014 za isti namen. Glede na to, da bo stavbna pravica zaradi parcelacije podeljena na nekoliko drugačni površini parcel, drugačni od tedaj ocenjenih pa so tudi stroški gradnje, je Občina Ivančna Gorica želela obnovitev ocene na sedanje stanje.

Ocena tržne vrednosti velja na dan 23.02.2016.

PREDSTAVITEV PODATKOV

Lastništvo

Naročnica je lastnica parcel s parc. št. : 31/26 in 31/29, obe k.o. Gorenja vas, kar je razvidno iz vpogleda v zemljiški kataster. Naročnica je posredovala tudi elaborat, ki ga je izdelal Zavod za prostorsko, komunalno in stanovanjsko urejanje Grosuplje d.o.o. iz katerega je razvidno, da bosta navedeni parceli razdeljeni vsaka na štiri manjše parcele. Dva izmed teh kosov s številčkama 31/54 in 31/55, oba k.o. Gorenja vas bosta predstavljala zemljišče pod stavbo in sta predmet podelitve stavbne pravice.

Nove parcele še niso vpisane v zemljiško knjigo, vendar je po navedbah Občina Ivančna Gorica to samo še stvar formalnega postopka.

Velikost parcel

Stavbna pravica bo vzpostavljena na sledečih parcelah :

Parcela	Površina	Enota
31/54	82,00	m ²
31/55	342,00	m ²
Skupaj	424,00	m²

Velikost prostorov

Za objekt je narejen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), št. 14.09.05



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

iz maja 2015 izdelovalca STP Muren Črnomelj d.o.o., Nova loka 49, 8340 Črnomelj.

Po projektu znaša bruto površina objekta 912,89 m², neto tlorisna površina objekta 823,62 m², od tega 353,90 m² v pritličju za potrebe lekarne.



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

VREDNOTENJE

1. stroški gradnje

Pri izračunu vrednosti investicije upoštevam strošek gradnje v višini 570.000 EUR. Podatek je posredovala Občina Ivančna Gorica, ki ga je pridobila od Javnega zavoda Lekarna Ljubljana.

Ostale posredne stroške, kot so projekt, nadzor, inženiring in ostale stroške upoštevam v vrednosti 8% vseh GOI del.

Pri gradnji objekta je bil odmerjen tudi komunalni prispevek v višini 58.830 EUR.

Postavka	stroški v EUR
stroški gradnje	570.000 €
ostali stroški	45.600 €
komunalni prispevek	58.830 €
Skupaj	674.430 €

2. mesečni prihodki

Pri oceni mesečnih prihodkov upoštevam le najem pritličnih prostorov lekarne, ker se za zgornje prostore predvideva, da bodo po končanju gradnje pripadali Zdravstvenemu domu, ki zanje (svojemu lastniku) Občini Ivančna Gorica ne bo plačeval najemnine. Površina prostorov lekarne je povzeta iz razpoložljive dokumentacije in znaša 353,90 m² neto površine.

Za lekarniški dom upoštevam najemnino 11,5 EUR/m², ki je bila določena na podlagi podatkov o najemu prostorov za zdravstveno dejavnost in analize trga nepremičnin

Lokacija je za lekarno zelo ugodna, zato menim, da za tako dejavnost znesek ni previsok.

Zasedenost upoštevam 100 %, ker ni bojazni, da prostori ne bi bili v celoti zasedeni.

	Velikost (m ²)	EUR/m ²	Zasedenost	Znesek v EUR
Poslovni prostori	353,90	11,5	100 %	4.069,85 €



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

3. mesečni odhodki

V ceni najemnine niso zajeti obratovalni stroški, saj je običajna praksa, da jih najemnik nosi sam, zato jih pri odhodkih ne upoštevam.

Upoštevani so stroški amortizacije za površino lekarne, ki jo obračunam na 30 let brez inflacije. Pri tem je upoštevano, da bodo prostori lekarne izdelani v celoti, medtem ko bodo prostori, namenjeni Zdravstvenemu domu urejeni do IV. gradbene faze. Na tej podlagi ocenjujem, da 63,13 % stroškov GOI del odpade na površino lekarne, prav tako pa nanjo odpade tudi komunalni prispevek, iz česar je potem izračunana amortizacija. Stroški amortizacije za zdravstveni del niso upoštevani, saj zdravstveni domovi sami nosijo svoje stroške amortizacije, jih vključijo v svoje bilance in jih imajo posredno vključene v cene svojih storitev ter jih tako tudi pokrivajo.

Izračun stroškov financiranja upošteva 3,2 % obrestno mero. Pri tem je upoštevano, da je v višini mesečne anuitete delež obresti na začetku najvišji, potem pa s časom z odplačevanjem glavnice pada. Za izračun je upoštevana srednja vrednost na sredini obdobja.

Kot strošek upoštevam tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v višini 2,35 EUR/m² na leto), ker davek na nepremičnine še ni določen.

Postavka	Znesek v EUR
Amortizacija	1.242,96 €
Stroški financiranja	899,24 €
Nadomestilo USZ	91,99 €
Skupaj v EUR / mesec	2.234,19 €

Razlika med prihodki in odhodki znaša **1.835,66 EUR / mesec**.

ZAKLJUČEK

Prikazani izračuni z vsemi upoštevanimi predpostavkami dovoljujejo mesečno nadomestilo za stavbno pravico v znesku **1.835,66 EUR**.



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače



OBČINA IVANČNA GORICA

SOKOLSKA ULICA 8

1295 IVANČNA GORICA

**POROČILO O EKONOMSKI UTEMELJENOSTI USTANOVITVE
STAVBNE PRAVICE ZA OPRAVLJANJE LEKARNIŠKE DEJAVNOSTI
V DELU PRIZIDKA K ZDRAVSTVENEMU DOMU IVANČNA
GORICA**

*(DEL STAVBE ŠT. 812 K.O. 1820 GORENJA VAS NA PARCELI ŠT. 31/59
K.O. GORENJA VAS)*

Naročnik:

Občina Ivančna Gorica

Odgovorna oseba:

Dušan Strnad, župan

Izdelovalec:

EsPRI d.o.o.

Blaž Malenšek, direktor

Ivančna Gorica, oktober 2016



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

KAZALO

1. PRAVNE PODLAGE.....	16
2. KRATEK OPIS PROJEKTA	17
3. LOKACIJA PRIZIDKA K ZDRAVSTVENEMU DOMU	18
4. EKONOMSKA UTEMELJITEV	19
5. ZAKLJUČEK	13



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

1. PRAVNE PODLAGE

Podeljivanje oziroma ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju ureja **Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti** (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013-ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), podrobnejša ravnanja pa **Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti** (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/16). Poleg Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je treba pri ustanovitvi stavbne pravice upoštevati tudi določila **Stvarnopravnega zakonika** (Uradni list RS, št. 87/2002 in 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 91/2013).

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 31. členu določa pravila glede ustanovitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju, in sicer:

- (1) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je odplačno.
- (2) **Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je lahko brezplačno, če je to v javnem interesu.**
- (3) **Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju države ali samoupravne lokalne skupnosti je obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice določba, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača. Zgradbe, ki je predmet stavbne pravice, imetnik ne sme obremeniti z zastavno pravico.**
- (4) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami se izvede z neposredno pogodbo. Če se za sklenitev posameznega pravnega posla zanima več ponudnikov, se pred sklenitvijo pogodbe izvede postopek pogajanj.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 18. členu določa:

- (1) Kadar se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja stavbna pravica in višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 5.000 eurov, se opravi cenitev. Iz ceniťve morata biti jasno razvidni vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice ter vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice.
- (2) Kadar se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja druga stvarna pravica ali se stvarno premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem, višina nadomestila oziroma najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine nadomestila oziroma najemnine.

V 56. členu Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določa:

- (1) Stavbna pravica se lahko ustanovi, če je vrednost nadomestila, ki ga imetnik stavbne pravice plača za ustanovitev stavbne pravice, enaka ali večja vrednosti nadomestila, ki ga bo lastnik zemljišča plačal imetniku stavbne pravice po poteku časa, za katerega je stavbna pravica ustanovljena. Upravljavec je pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

dolžan pripraviti tudi predlog finančnega načrta odplačila nadomestila, ki ga po izteku pogodbenega razmerja plača imetniku stavbne pravice.

- (2) Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice je upravljavec dolžan pripraviti poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, v katerem se pretehta višina nadomestila, ki ga bo prejel v času trajanja stavbne pravice, višina nadomestila, ki bi ga država oziroma samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku po prenehanju pogodbenega razmerja, ter uporabnost stavbe, ki je predmet stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.
- (3) Za postopek ustanovitve stavbne pravice se smiselno uporabljajo določbe o razpolaganju s stvarnim premoženjem.
- (4) Namera o ustanovitvi stavbne pravice se objavi na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

Stvarnopravni zakonik

Stvarnopravni zakonik v 263. členu določa sledeče:

- (1) S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine.
- (2) Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

V 264. členu Stvarnopravni zakonik določa:

- (1) Zgradba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, se lahko zastavi.
- (2) Po prenehanju stavbne pravice pridobi zastavni upnik zastavno pravico na terjatvi imetnika stavbne pravice za plačilo nadomestila.

2. KRATEK OPIS PROJEKTA

V Ivančni Gorici je investitor Javni zavod Lekarna Ljubljana zgradil prizidek k zdravstvenemu domu (v nadaljevanju okrajšava: ZD), ki je že vpisan v kataster stavb kot stavba št. 812 k.o. 1820 GORENJA VAS. Objekt je bil zgrajen v javnem interesu za namene opravljanja zdravstvene dejavnosti v smislu 2/2. člen ZZDej (Zakon o zdravstveni dejavnosti : Ur.l. RS, št.



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF in 14/13).

Ker je investitor za gradnjo zgoraj navedenega objekta potreboval pravico gradnje, je bila na podlagi Pogodbe o stavbni pravici št. 478-0024/2014 z dne 02.07.2014 ustanovljena stavbna pravica na nepremičninah parc. št. 31/54 in 31/55, obe k.o. 1820 GORENJA VAS (nepremičnini ID znak: 1820-31/54-0 in 1820-31/55-0), prej del parc. št. 31/29 in 31/26, obe k.o. 1820 GORENJA VAS (nepremičnini ID znak: 1820-31/29-0 in ID znak: 1820-31/26-0), sedaj nepremičnina parc. št. 31/59 k.o. 1820 GORENJA VAS (nepremičnina ID znak: 1820-31/59-0), za čas gradnje prizidka k obstoječemu ZD oziroma najpozneje do 31.12.2017.

Občina Ivančna Gorica namerava na izgrajenem objektu ustanoviti prostorsko omejeno stavbno pravico v breme nepremičnine ID znak: 1820-31/59-0 (parc. št. 31/59, k.o. 1820 GORENJA VAS), ki je bila odparcelirana z namenom čim manjšega obremenjevanja stvarnega premoženja lokalne skupnosti, tako, da zemljišče - nepremičnina št. 31/59, k.o. GORENJA VAS predstavlja fundus novoizgrajenega objekta – kar je prizidek k ZD.

Stavbna pravica (v nadaljevanju okrajšano tudi: SP), ki bo podeljena za namen opravljanja lekarniške dejavnosti, se bo izvrševala na pritličnem delu stavbe št. 812 k.o. 1820 Gorenja, kar v naravi obsega prostore (povzeto iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), št. 14.09.05 iz maja 2015 izdelovalca STP Muren Črnomelj d.o.o.):

- vetrolov v izmeri 5,29 m2 neto,
 - oficina v izmeri 155,72 m2 neto,
 - magistralna receptura v izmeri 7,39 m2 neto,
 - pomivalnica v izmeri 5,07 m2 neto,
 - materialka 25,01 m2 neto,
 - pisarna 9,75 m2 neto,
 - čajna kuhinja 9,75 m2 neto,
 - naročila 21,32 m2 neto,
 - sprejem 1,96 m2 neto,
 - predprostor 3,73 m2 neto,
 - predprostor 3,50 m2 neto,
 - wc 1,83 m2 neto,
 - wc 1,68 m2 neto,
 - komunikacijski prostor 4,89 m2 neto,
 - garderoba 9,61 m2 neto,
- in
- del vhodne avle s skupno površino 40 m2 neto,
 - del stopnišča s skupno površino 19,92m2 neto, ki pa (bo)sta v souporabi z drugimi uporabniki objekta.

3. LOKACIJA PRIZIDKA K ZDRAVSTVENEMU DOMU

Zdravstveni dom Ivančna Gorica se nahaja v Ivančni Gorici, in sicer na Cesti 2. grupe odredov 16.



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Prizidek k Zdravstvenemu domu Ivančna Gorica je na lokaciji Zdravstvenega doma, in sicer na zemljišču s parcelno številko 31/59 k.o. GORENJA VAS, ki je v lasti Občine Ivančna Gorica.

Slika: Lokacija nepremičnine, na kateri stoji prizidek k Zdravstvenemu domu



Vir: Prostorski informacijski sistem občin – TERRAGIS

Celotno zemljišče je v prostorskem aktu opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti.

Dostop do Zdravstvenega doma je z regionalne ceste R3-646, odsek 1195 (Cesta 2. grupe odredov), ki vodi skozi središče Ivančne Gorice.

4. EKONOMSKA UTEMELJITEV

Po preučitvi pravnih podlag ugotavljamo:

- občina lahko ustanovi stavbno pravico na svojem zemljišču,
- stavbna pravica je lahko podeljena odplačno (31/1. člen ZSPDSL) ali brezplačno (31/2. in 3. člen ZSPDSL),
- občina mora v primeru odplačne podelitve stavbne pravice pridobiti cenitev za ustanovitev stavbne pravice (pridobljena),
- namero o ustanovitvi stavbne pravice mora občina vključiti v Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem občine (vključena)
- občina mora ekonomsko utemeljiti ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini.

Opisno vrednotenje variant z in brez izvajanja lekarniške dejavnosti v delu prizidka h ZD je sledeče:



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Postavka	Izvajanje lekarniške dejavnosti v delu prizidka k ZD na podlagi stavbne pravice	Lekarniška dejavnost se v delu prizidka k ZD ne izvaja
Vpliv na razvoj občine	Pozitiven – nova, moderna, večja lekarna na za uporabnike strateško pomembni lokaciji	Nevtralen
Vpliv na občinski proračun	Pozitiven (za čas trajanja SP prevaljeni stroški investicijskega in rednega vzdrževanja ter obratovlani stroški, ni obveznosti vračila stroškov investicije izgradnje prizidka k ZD, davčna in druga bremena vezana na lastnino dela stavbe za čas trajanja SP bremenijo investitorja)	Negativen (obveznost vračila stroškov investicije izgradnje prizidka k ZD, nastanek večjih davčnih bremen za občino, obveznost vzdrževanja, obratovalni stroški, kar srednjeročno gledano preseže morebitne pozitivne učinke zaradi pobrane najemnine ali izvajanj drugih dejavnosti, ki jih zagotavlja Občina v novozgrajenem prostoru)
Tveganja	Z vidika občine ni tveganj	Tveganje oddaje novoizgrajenega objekta v najem, tveganja plačilne sposobnosti najemnika, tveganje finančnih težav občine zaradi obveznosti povrnitve stroškov investicije investitorju gradnje prizidka h ZD in znatnih davčnih bremen



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

Vpliv na zdravstvo	Pozitiven (izboljšanje pogojev za kakovostno zdravstveno oskrbo občanov, večja dostopnost lekarne, posredno pozitiven vpliv na zdravje občanov)	Nevtralen
Vpliv na sosednja zemljišča	Nevtralen	Nevtralen
Vpliv na zaposlenost	Pozitiven - možnost novih zaposlitev (večja lekarna)	Nevtralen
Vpliv na okolje	Pozitiven (prizidek je skladen z zahtevami Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah)	Nevtralen
Vpliv na življenjski standard	Dvig kakovosti zdravstvenih storitev, boljša dostopnost lekarne (strateška lokacija), več sredstev v lokalnem okolju in nove zaposlitve bi dvignili življenjski standard	Nevtralen

Kvalitativno vrednotenje variant izvajanja lekarniške dejavnosti v delu prizidka k ZD je sledeče (kriteriji točkovanja: nizka vrednost je ovrednotena z 1 točko, srednja vrednost je ovrednotena z 2 točkama, visoka vrednost je ovrednotena s 3 točkami):

Postavka	Izvajanje lekarniške dejavnosti v delu prizidka k ZD na podlagi stavbne pravice	Lekarniška dejavnost se v delu prizidka k ZD ne izvaja
Vpliv na razvoj občine	3	1
Vpliv na občinski proračun	3	1
Tveganja	3	3
Vpliv na zdravstvo	3	1
Vpliv na sosednja zemljišča	1	1
Vpliv na zaposlenost	3	1
Vpliv na okolje	2	1



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

Vpliv na življenjski standard	3	1
Skupaj	21	10

Ekonomsko (vrednostno) vrednotenje variant izvajanja lekarniške dejavnosti v delu prizidka k ZD (z občinskega in družbenega vidika - letno):

Postavka	Izvajanje lekarniške dejavnosti v delu prizidka k ZD na podlagi stavbne pravice	Lekarniška dejavnost se v delu prizidka k ZD ne izvaja
Vpliv na občinski proračun (stavbna pravica)	Nevtralen nadaljnjih 30 let = 0, po tem obdobju Pozitiven vpliv zaradi možnost dohodkov v obliki najemnin zaradi oddajanja prostorov, ali razbremenitve proračunskega proračuna zaradi dodatnega prostora, ki se lahko nameni za opravljanje drugih dejavnosti, ki jih zagotavlja občina (npr. dodatne zdravstvene ordinacije, ipd) pri čemer je treba upoštevati še strošek preureditve prostorov, ki so zgrajeni in opremljeni za potrebe lekarne.	Takoj Negativen - 674.430,00 EUR (obveznost povrnitve stroškov investicije), nastanek znatnih davčnih bremen zaradi lastništva novogradnje, obratovalnih in vzdrževalnih stroškov, kljub morebitnim najemninam ali zmanjševanju potencialnih stroškov zaradi izvajanj drugih dejavnosti, ki jih zagotavlja Občina, v novozgrajenem prostoru.



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

Vpliv na zdravje občanov ¹	170.000,00 EUR	0 EUR
Vpliv na zaposlenost ²	52.171,56 EUR	0 EUR
Skupaj	Pozitivno: srednjeročno 222.171,56 EUR, dolgoročno več	Negativno: srednjeročno kumulativno (podatek se ne daje na letni ravni temveč kumulativno*) vsaj - 674.430,00 EUR

Opomba:

Pri podanih vrednostih gre za oceno izdelovalca ekonomske utemeljenosti, ki je podana na podlagi navedenih izhodišč in sedaj znanih podatkov o investiciji izgradnje prizidka k ZD. Ocenjene vrednosti lahko bistveno odstopajo od dejansko realiziranih vrednosti.

* pojasnjeno v obrazložitvi alternativ

¹ Letne družbene koristi novih površin za zdravstveno oskrbo občanov je skoraj nemogoče oceniti, saj je narava dejavnosti taka, da s svojimi aktivnostmi prispeva k reševanju človeških življenj, katerih temeljna vrednost je neprecenljiva. Vendar pa obstaja tudi ekonomsko vrednotenje življenja (koliko družbi prispeva, koliko jo stane, koliko je škode, če umre). Po precej konzervativni metodologiji Britanskega sistema zdravstvenega varstva (United Kingdom National Health Service) so stroški izgube življenja kot posledice nesreče ali bolezni 48-kratnik bruto domačega proizvoda na prebivalca. V Sloveniji bi to trenutno pomenilo okoli 850.000 EUR stroškov oziroma izpadov prihodkov za vsako tako izgubljeno življenje. Ob oceni, da bi nove površine letno prispevale k 20 % tega zneska, so ekonomske (t.j. družbene) koristi novih površin za zdravstvo ocenjene na 170.000 EUR.

² Ocenjujemo, da bi lahko z izgradnjo prizidka k Zdravstvenemu domu Ivančna Gorica v prihodnosti prišlo do 3 novih zaposlitev. Pri vrednotenju vpliva na zaposlenost pri prikazu ekonomske utemeljenosti upoštevamo povprečno bruto plačo v Občini Ivančna Gorica v novembru 2015 (1.449,21 EUR www.stat.si) ter že omenjene 3 novo zaposlene.



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Alternativa

Kot vsak projekt, ki ga izvaja javnopravni subjekt v sodelovanju z drugimi deležniki je imel tudi projekt izgradnje prizidka k ZD teoretično alternativo, t.j. izvedbo projekta samo z lastnimi sredstvi občine.

Taka izvedba bi bila smiselna, če bi ekonomska analiza pokazala, da je izvedba samo s sredstvi občine racionalna in gospodarna ter na splošno ugodnejša (cenejša, donosnejša, tehnično boljše, za javni interes primernejša...) kot pa izvedba s podelitvijo stavbne pravice.

V tem konkretnem primeru so bile potrebe po prizidku k ZD v tehničnem smislu jasno definirane (prostori modernizirane lekarne in prostori za dodatno zdravstveno ordinacijo) in glede same vsebine projekta kot tudi pri izvedbi projekta ne bi bilo razlik, ne glede na to, ali bi projekt izvajala občina sama ali drug investitor.

Gradnja novih prostorov za lekarno, uporabnikom bolj prijaznih tako po velikosti (lažji dostop, večja ponudba, več prostora, ki omogoča več zasebnosti pri pogovoru s farmacevtom in manjše možnosti transferja kapljično prenosljivih obolenj), kot lokacijsko (v bližini ZD, kar predvsem bolnim in poškodovanim, starejšim in staršem obolelih majhnih otrok, ki iščejo zdravstveno pomoč v ZD, bistveno olajša nakup potrebnih zdravil in s tem prispeva h krajšemu trajanju njihovih bolezni ali hitrejšemu celjenju poškodb saj zmanjšuje čas njihove izpostavljenosti za zdravljenje neugodnim pogojem v času poti do in obiska lekarne), kot tudi novih prostorov za namen opravljanja zdravstvene dejavnosti je bila potrebna. Občina je za izgradnjo prizidka k ZD podelila brezplačno SP investitorju, saj je bila takšna gradnja ekonomsko utemeljena in v javnem interesu.

Pomemben element pri odločanju je bil tudi porazdelitev tveganj izvajanja projekta, nadaljnega vzdrževanja in vlaganj v prostorsko omejen del stavbe, na katerem se v po zaključeni gradnji za namen izvajanja lekarniške dejavnosti podeljuje stavbna pravica. V primeru podelitve stavbne pravice za čas gradnje občina ni sprejela posebnega tveganja, saj je za izvedbo in financiranje projekta odgovoren imetnik stavbne pravice, ki je s tem tudi prevzel večji del tveganja. To je v skladu z načeli gospodarnega ravnanja pri ravnanju z nepremičninami v javni lasti in iz tega vidika je podelitev stavbne pravice v tem primeru primerna oblika ravnanja.

Tudi pri podelitvi stavbne pravice za opravljanje lekarniške dejavnosti, se občina izogne nadaljnjim investicijskim in vzdrževalnim vlaganjem, obratovalnim stroškom, stroškom ob morebitnih poškodbah prostorov, ki so predmet stavbne pravice, izogne se morebitnemu riziku iskanja ustreznega najemnika in s tem tekočega plačevanja najemnin, pa tudi morebitnih davščin in drugih javnih bremen (pozitivnopravnih in tistih, ki so v dobi trajanja stavbne pravice še lahko vzpostavljeni/a), saj ti prostori ne bodo v njeni lastni temveč v lasti imetnika stavbne pravice.

V četrtem odstavku 13. člena pogodbe o podelitvi stavbne pravice za čas gradnje se je Občina zavezala v primeru, da investitor gradnje prizidka k ZD, ki sicer izpolnjuje pogoje za opravljanje lekarniške dejavnosti v Občini Ivančna Gorica, po poteku stavbne pravice za gradnjo ne pridobi še stavbne pravice podeljene za namen opravljanje lekarniške dejavnosti, investitorju povrniti stroške investicije po pravilih o neupravičeni obogatitvi. V primeru, da se Občina za podelitev SP za namen opravljanja lekarniške dejavnosti ne odloči, s tem za občino nastane položaj, ko je dolžna stroške



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

investicije investitorju povrniti, hkrati pa jih ne more prevaliti na drugega morebitnega imetnika stavbne pravice za namen opravljanja lekarniške dejavnosti. Te stroški so veliki – znašajo vsaj 674.430,00 EUR, pri čemer davčna bremena zaradi lastništva novogranje v tem delu in morebitni stroški v primeru neoptimalne izrabe prostorov, zgrajenih za namen opravljanja lekarniške dejavnosti, vzdrževani, investicijski in obratovalnim stroški niti niso upoštevani (ker so težko predvidljivi).

V primeru takšne odločitve (da se za opravljanje lekarniške dejavnosti v delu prizidka h ZD stavbna pravica ne podeli) je treba upoštevajoč obveznosti občine razložene v prejšnjem odstavku primerjati še dve možni alternativni, ki se nanašata na vidik financiranja obveznosti občine v primeru, da se stavbna pravica za opravljanje lekarniške dejavnosti ne podeli. To sta financiranje iz prostih sredstev občinskega proračuna ali financiranje z zadolžitvijo.

Glede na splošno javnofinančno stanje in občutno nižanje sredstev, ki jih država namenja občinam je financiranje iz občinskega proračuna težko izvedljiva varianta. Teoretično je sicer možna, saj je Občina Ivančna Gorica velika občina, znesek projekta – 674.430 EUR, od tega 58.830 EUR komunalnega prispevka, ki je občinski prihodek – pa takšen, da bi ga Občina Ivančna Gorica lahko zagotovila, vendar izključno na način, da bi vzela ta denar kakšnemu drugemu projektu. To pomeni, da bi nastali oportunitetni stroški neizvedbe nekje drugje. Kakšni bi bili ti stroški ni moč reči, je pa smiselno predpostavljati, da bi bili najmanj enaki če ne višji od ocenjenih stroškov financiranja (3,2 %) iz cenitve.

Teoretična možnost bi bila tudi financiranje z zadolžitvijo, vendar se ta od prejšnje alternative razlikuje samo po tem, da obremenitev občinskega proračuna razdeli na daljše obdobje, namesto oportunitetnih stroškov neizvedbe drugega projekta pa nastanejo stroški financiranja.

Lastništvo prostorov, namenjenih za lekarno, bi občini na drugi strani omogočalo ustvarjanje prihodkov v obliki najemnine za prostore lekarne ali zmanjšanje odhodkov za zagotovitev prostorov za kakšne druge dejavnosti, ki jih je dolžna zagotavljati občina. Ti bi bili lahko v primeru oddajanja prostorov v najem za izvajanje lekarniške dejavnosti (kar je, glede na izgradnjo za namen opravljanja lekarniške dejavnosti najbolj optimalna možnost ravnanja s temi prostori, če je možnost podelitve stavbne pravice za ta namen ne upošteizključena) razmeroma visoki, saj gre za lokacijo, ki je izjemno primerna za tovrstno dejavnost. To pomeni, da obstaja nekje v prihodnosti časovna točka, ko prihodki od najemnine pokrijejo začetni vložek in postane projekt dobičkonosen. Ta točka preloma je skladno s Poročilom o oceni vrednosti Marjetke Saje Lukšič univ. dipl. inž. grad. z dne 23.2.2016 pri podeljeni stavbni pravici **za obdobje 30 let**. To pomeni, da bi si v tem obdobju Občina Ivančna Gorica, če bi se sama lotila izvedbe projekta ter za svoj račun zgradila tako pritličje (ki bi ga oddajala) in nadstropje (za lastne potrebe) povrnila svoj vložek. To pomeni, da je z vidika občine smiselno, da je navedeno obdobje **maksimalna dolžina podeljene stavbne pravice**, lahko pa je seveda tudi krajše.

V kolikor občina Ivančna Gorica ugotovi obstoj javnega interesa za podelitev brezplačne SP za opravljanje lekarniške dejavnosti, je prav iz zgoraj navedenih argumentov utemeljeno trajanje te SP prav tako na točki preloma 30 let.

Sklepne ugotovitve so:



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

- Vrednost odplačne stavbne pravice znaša **22.027,92 EUR letno** in se valorizira z indeksom GZS (cenitveno poročilo je dne 23.2.2016 izdelala Marjetka Saje Lukšič, [univ. dipl. inž. grad.](#), pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin).
- Glede na ocenjene vrednosti projekta (674.430 EUR) in predpostavke iz cenitve (22.027,92 EUR letno) je časovna točka preloma pri **podeljeni stavbni pravici 30 let**.
- Ustanovitev brezplačne stavbne pravice je odvisna od obstoja in ugotovitve javnega interesa za brezplačno ustanovitev stavbne pravice (2. in 3. odstavek 31. člena ZSPDSLS), vendar pa je, v primeru, da ta obstoji, ekonomsko upravičeno trajanje brezplačne stavbne pravice 30 let.

5. ZAKLJUČEK

Ugotavljamo, da je glede na sklepne ugotovitve iz 4. točke tega poročila, ustanovitev obravnavane stavbne pravice ekonomsko utemeljena.