



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0002/2020
Datum: 20. 5. 2020

Zadeva: Gradivo za 13. točko dnevnega reda 12. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Pobude in vprašanja članov občinskega sveta

Pravne podlage: Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Priloge: Poročilo Lex localis d.o.o. o pregledu postopka oddaje stvarne pravice za Garažno hišo Janina.
Odgovori na vprašanja mag. Turnšek Sambolić iz 11. redne seje.
Pojasnilo v zvezi s terminskim planom priprave besedila splošnega akta o videzu naselij in krajine.
Pojasnila družbe Adriaplín d.o.o. v zvezi z vprašanji iz 11. redne seje.



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

Številka: 032-0006/2020
Datum: 10. 3. 2020

Zadeva: Pravni pregled oddaje stavbne pravice za garažno hišo Janina v letu 2008

Svetniška skupina SD je dne 23.10.2019 na Občinski svet Občine Rogaska Slatina predložila navedbe v zvezi z domnevno nepravilno oddajo stvarne pravice v lasti Občine Rogaska Slatina. Gradivo je bilo skupaj z odgovorom občinskih strokovni služb del zadeve za 9. redno sejo, kjer smo navedli, da bomo naročili tudi dodatni strokovni pregled v zvezi z zatrjevanji svetniške skupine.

Kot je razvidno iz priloženega odgovora Inštituta za lokalno samoupravo, javne službe in javno-zasebno partnerstvo Maribor, Smetanova ulica 30, 2000 Maribor je bil razpis izveden v skladu s področno zakonodajo.

Petra GAŠPARIĆ
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
ŽUPAN

Občina Rogaška Slatina
Izletniška ulica 2
3250 Rogaška Slatina

Dejavnost: 01
Klasifikacijski znak: 01/11
Šifra zadeve: O 017/2020-03/01
Datum: 09. marec 2020



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Prejeto: 09.03.2020	Sig. z: 701
Šifra zad. 0320-0008/2019-3	Pril.: -
V vrednost:	Vred.: -

ZADEVA: PRAVNO MNENJE O POSTOPKU USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE ZA IZGRADNJO PODZEMNE GARAŽE V ROGAŠKI SLATINI

ZVEZA: VAŠ DOPIS Z DNE 15.1.2020

Spoštovani,

na podlagi Vašega zaprosila za pripravo pravnega mnenja o postopku ustanovitve stavbne pravice za izgradnjo podzemne garaže v Rogaški Slatini Vam posredujemo mnenje kot sledi.

Pravno mnenje in presoja pravilnosti izvedbe postopka ustanovitve stavbne pravice temelji na dokumentih, ki jih je posredovala občina, in sicer:

- Uradni zaznamek o opravljenem sestanku v zadevi Preliminarne ocene investicije, št. 430-0059/2007, 18.1.2008;
- Preliminarna ocena investicije 'Parkirna hiša Rogaška', št. 430-0059/207, 11.12.2007;
- Poročilo o oceni vrednosti lastninskih pravic (stavbna pravica) zemljišče, Auditor, 27.5.2008;
- Sklep o začetku postopka oddaje javnega naročila št. 430-0059/2008, 1.8.2009;
- Ponudba za ustanovitev stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže, Nivo d.d., 1.9.2008;
- Obvestilo o izbiri najugodnejšega ponudnika na javnem zbiranju ponudb za ustanovitev stavbne pravice za izgradnjo podzemne garaže v Rogaški Slatini, št. 430-0059/2008, 31.10.2008;
- Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice za namen izgradnje parkirne hiše Janina Rogaška Slatina, DN št. 2738/2009;
- Odgovor na predlog Svetniške skupine SD z dne 23.10.2019 za uvrstitev točke »Pogodba o podelitvi stavbne pravice za GH Janina« na dnevni red 9. redne seje, št. 0320-0008/2019, 25.10.2019.

Uvodoma moramo opomniti, da je v času izvedbe postopka ustanovitve stavbne pravice veljal Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin /ZSPDPO/ (Uradni list RS, št. 14/07), ki je v 16. členu določal, da mora biti premoženje, ki je predmet razpolaganja, pred izvedbo postopka ocenjeno. Pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti je moral njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča. Ob navedenem moramo opomniti še na določilo 26. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07), ki je določalo, da mora upravljavec poskrbeti, da se opravi cenitev tudi v primerih, ki se na stvarnem premoženju samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja stavbna pravica ali druga stvarna pravica ali pa se stvarno premoženje samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem in bi višina najemnine v enem letu izkustveno presegla 2.000 eurov. Skladno z navedenim je Rogaška Slatina pri Revizijski družbi Auditor d.o.o. naročila oceno vrednosti lastninskih pravic (stavbna pravica) zemljišče št. vlož. 1364, parc. št. 876/1, 877 k.o. Rogaška Slatina, ki jo je pripravil Ludvik Turin, univ. dipl. inž., pooblaščen ocenjevalec Slovenskega inštituta za revizijo za premoženje in nepremičnine; sodni cenilec za nepremičnine, stroje in opremo št. 756-376/94.

Na podlagi navedene cenitve je Občina Rogaška Slatina, na podlagi 21. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07) v Uradnem listu RS, št. 80/07 objavila javni poziv za zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice za izgradnjo podzemne garaže, ki je vsebinsko skladen z določili 44. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07). Na podlagi izvedenega postopka javnega poziva za zbiranje ponudb je občina odločila, se bo stavbna pravica s podpisom pogodbe ustanovila v korist imetnika Nivo, gradnje in ekologija, d.d., Lava 11, Celje, ki je ponudil letno višino 29.000 EUR brez DDV oziroma 34.800 EUR z

DDV, kar je presešlo višino ocenjenega letnega nadomestila za stavbno pravico izračunano v višini 28.818 EUR. Upošteva je ponudbo podjetja Nivo, gradnje in ekologija, d.d. z dne 1.9.2008 je znašala skupna višina nadomestila za celotno obdobje 957.000 EUR brez DDV, ki se bo poračunalo z vrednostjo garažne hiše po prenehanju stavbne pravice, s čimer je bilo upoštevano določilo 263. člena Stvarnopravnega zakonika /SPZ/ (Uradni list RS, št. 87/02), ki je določal, da mora lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Izhajajoč iz predloženih dokumentov lahko sklenemo, da je bil postopek ustanovitve stavbne pravice izveden v skladu z določili takrat veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07).

S spoštovanjem,

Mnenje pripravil:

doc. dr. Boštjan Brezovnik, univ. dipl. pravnik

doc. dr. Boštjan Brezovnik
prokurist





OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

Številka: 032-0002/2020

Datum: 10. 3. 2020

Zadeva: Odgovori na vprašanja iz 11. redne seje

Mag. Katja Turnšek Sambolič je na 11. redni seji Občinskega sveta občine Rogaska Slatina izpostavila nekaj vprašanj povezanih z objavo Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaska Slatina, ki so razvidne v odseku Pobude in vprašanja priloženega zapisnika prejšnje seje. V nadaljevanju podajamo prikaz terminskega postopka objave splošnega akta ter pojasnila na podane trditve.

Glede na v razpravi izpostavljene tiskarske in redakcijske pomanjkljivosti besedila splošnega akta, ki so protokolirane v zapisnikih občinskega sveta, smo v občinskih strokovnih službah (skupaj s pripravljalcem splošnega akta, družba Api Arhitekti d.o.o.) splošni akt pred javno objavo ponovno temeljito pregledali. Revizijska skled odpravljenih zatipkov je arhivirana v zadevi z opr. št. 350-3/2008-179, zato lahko potrdimo istovetnost sprejetega in objavljenega/uveljavljenega besedila OPN. Kot je razvidno iz spodnje časovne premice, pri objavi akta ni šlo za nikakršno zavlačevanje, kot zatrjevano v izvajanju mag. Turnšek Sambolič:

1. datum sprejema splošnega akta v 2. obravnavi: 29.5.2019;
2. datum odpošiljanja splošnega akta v objavo na uradno glasilo: 15.7.2019;
3. datum objave splošnega akta v uradnem glasilu: 9.8.2019, Uradni list RS, št. 50/19;
4. datum uveljavitve splošnega akta: 24.8.2019.

Mnenje z vidika skladnosti načrta za izdajo gradbenega dovoljenja z Občinskim prostorskim planom za občino Šmarje pri Jelšah, za območje občine Rogaska Slatina, za obdobje 1986-2000 za namen pridobitve gradbenega dovoljenja za Nadhod Sonce je Oddelek za okolje in prostor izdal na podlagi veljavnega prostorskega plana za to območje.

Za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja je potrebno upravnemu organu, pristojnemu za izdajo gradbenih dovoljenj, predložiti vsa potrebna soglasja in stvarne služnosti upravljalcev javne infrastrukture. Občina Rogaska Slatina je v postopku gradbenega dovoljenja za Nadhod Sonce upravnemu organu dostavila vse potrebne listine, sicer bi do izdaje dovoljenja ne prišlo. Občina Rogaska Slatina v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za Nadhod Sonce ni razpolagala z nobeno nepremičnino v lasti Občine Rogaska Slatina. Nepremičnina, parc.št. 1768/21 k.o. 2635, ki jo je mag. Turnšek Sambolič navajala v izvajanju vprašanja je last Republike Slovenije.

Petra GAŠPARIČ
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
ŽUPAN



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

Številka: 320-0006/2020

Datum: 19.3.2020

Zadeva: Pojasnilo v zvezi s terminskim planom priprave besedila Odloka o videzu naselij in krajine v Občini Rogaska Slatina

Kot predstavljeno na eni izmed predhodnih sej Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina smo v občinskih strokovnih službah pristopili k pripravi splošnega akta o videzu naselij in krajine, ki bo temeljil na 120. členu Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

K pripravi smo pritegnili Zavod za varstvo kulturne dediščine, Enota Celje, ki se je zavezal Strokovna priporočila izdelati do 15.4.2020.

Petra GAŠPARIĆ
Podsekretarka



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

Številka: 320-0006/2020

Datum: 19.3.2020

ZADEVA: Pojasnila koncesionarja, družbe Adriaplin d.o.o. v zvezi s vprašanji iz 11. redne seje sveta

Na 11. redni seji so bila izpostavljena vprašanja v zvezi s spodbudami za lastnike obstoječih priključkov ter v zvezi z nadaljnjimi investicijami v plinovodno omrežje. Prilagamo pridobljene odgovore.

Akcija »Plinski kotli na ključ« za neaktivne odjemalce zemeljskega plina (obstoječi priključki)

Tudi v letu 2020 bo družba Adriaplin d.o.o. na področju, kjer je plinovodno omrežje že zgrajeno, aktivna v smeri spodbujanja prehoda na uporabo zemeljskega plina.

Za gospodinjstva, ki že imajo zgrajen priključek, a plina še ne uporabljajo, bodo v mesecu aprilu pripravili pakete »Plinski kotli na ključ«. S pomočjo brošure bodo gospodinjstvom predstavili prednosti zemeljskega plina in prednosti ponudbe plinskih peči na ključ ter za lažji prehod na zemeljski plin ponudili akcijsko ponudbo paketov na ključ najmanj štirih priznanih blagovnih znamk Vaillant, Viessmann, Immergas in De Dietrich po akcijskih cenah. Poleg ugodnih cen paketov na ključ bodo gospodinjstvom omogočili še odplačevanje investicije s pomočjo brezobrestnega posojila do višine 4.200 € v do 60 mesečnih obrokih.

Javni poziv za dodeljevanje nepovratnih finančnih sredstev za ukrepe v večjo energijsko učinkovitost URE-2020 (obstoječi priključki)

Predmet javnega poziva so nepovratne finančne subvencije gospodinjstvom za nove, še ne izvedene naložbe, ki zagotavljajo prihranke energije pri končnih odjemalcih na geografskem območju, kjer podjetje ADRIAPLIN d.o.o. izvaja naloge operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina. Finančne subvencije veljajo za ukrep zamenjave toplovodnega kotla z novim kondenzacijskim kotlom ter prehodom na zemeljski plin. Upravičenci za dodelitev nepovratnih finančnih subvencij so gospodinjstva (fizična oseba, ki je bila investitor v prenovi kotlovnice in lastnik nepremičnine – eno ali dvostanovanjske stavbe ali solastnik s pisnim soglasjem ostalih solastnikov, kjer je bila naložba izvedena).

Nepovratna finančna sredstva so izključno lastna sredstva ADRIAPLIN d.o.o., zato dodeljevanje sredstev ni predstavljalo državne pomoči upravičencem. Višina sredstev za izvedbo posameznega ukrepa znašala:

- Za hišo (eno/dvostanovanjska stavba): 733 €; 550 € bo prejel vlagatelj za izvedbo investicije, 183 € pa je plačilo dohodnine, ki ga bo izvedlo podjetje ADRIAPLIN d.o.o. v imenu vlagatelja.
- Za etažno enoto (stanovanje) z individualnim ogrevanjem: 173 €; 130 € bo prejel vlagatelj za izvedbo investicije, 43 € pa je plačilo dohodnine, ki ga bo izvedla družba ADRIAPLIN d.o.o. v imenu vlagatelja.
- Za večstanovanjske stavbe (etažni lastniki): 80 €/MWh letnega prihranka energije (bruto), ki ga izvedba ukrepa prinese oziroma največ 12 odstotkov upravičenih stroškov naložbe.

Predvidene investicije v letu 2020

Za leto 2020 na območju Občine Rogaška Slatina ni predvidenih investicij c širitev distribucijskega omrežja, so pa predvidena redna vzdrževalna dela in gradnja priključnih plinovodov z navezavo na obstoječe omrežje. Širitve distribucijskega omrežja na območju naselja Nagonje niso v kratkoročnih načrtih družbe, saj morajo biti ekonomsko upravičene in potrjene s strani regulatorja, Agencije za energijo.

Petra GAŠPARIĆ
Podsekretarka