

Datum: 22. 4. 2022  
Številka: 037-29/2022-3

## POVPRAŠEVANJE

### *Obremenjevanje stvarnega premoženja s stvarnimi pravicami*

Na Skupnost občin Slovenije se je obrnila občina članica, ki jo je zanimala praksa ostalih občin glede obremenjevanja stvarnega premoženja s stvarnimi pravicami.

Občine pogosto prejmejo pred-pripravljene pogodbe (npr. Telekom d.d., Elektro, vodovod,...) za obremenitev lastnih zemljišč s stvarnimi pravicami. Prvi odstavek 70. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1) določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami odplačno. V praksi pa je obremenitev stvarnega premoženja občine s stvarnimi pravicami praviloma neodplačno. Drugi odstavek 70. člena ZSPDSLS-1 določa, da je ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravnih lokalnih skupnosti brezplačno.

#### Zanimalo nas je:

- 1. Ali v vaši občini podpišete pogodbo za ustanovitev neodplačne služnosti na svoji nepremičninah brez pripomb ali takšno pogodbo zavrnete ter za ustanovitev služnosti zahtevate plačilo? V kolikor zahtevate plačilo v skladu s prvim odstavkom 70. člena ZSPDSLS-1 - kako ocenite vrednost stvarne pravice, ki jo zaračunate?**
- 2. Občina članica opozarja, da so zasledili prakso posameznega ministrstva oz. njegovih organov, da ob sklenitvi služnosti (npr. vodovod, kanalizacija,...) v korist posamezne občine zaračunajo tudi znesek za podelitev same služnosti. Ali kljub določilu drugega odstavka 70. člena ZSPDSLS-1 tak znesek plačate?**

#### PREJETI ODGOVORI:

---

1.

1. V naši občini obremenimo nepremičnine s stvarnimi pravicami le na zemljiščih, ki ne predstavljajo javnega dobra – ceste, tega od nas niti ne zahtevajo, če gre za kategorizirano javno cesto, saj pridobijo pravico graditi na podlagi soglasja/mnenja upravljavca. V primeru, da gre za zemljišče, ki ni cesta, neodplačno obremenjevanje s stvarnimi pravicami ustanovimo le v primeru RS (imeli smo primer le za DRSI, za ostale upravljavce še ne) in Elektra, za vse ostale odplačno (npr. Telekom). Izkustveno imamo določeno več ali manj enotno ceno za vgradnjo podzemnih vodov - 30€/tm.

2. Pravice v korist občine, ustanovljene s strani RS, plačujemo le v primeru DRSV, z ostalimi upravljavci (npr. Sklad, DRSI,...) še nismo imeli primera.

2.

Na naši občini zaračunamo nadomestilo za podelitev stvarne pravice v skladu s cenikom Sklada Kmetijskih zemljišč in gozdov, pri čemer ne zaračunamo stroškov izdelave pogodbe. V primeru telekoma in elektropodjetjih je odvisno od primera do primera, podeljujemo pa jih v teh primerih večinoma brezplačno, če utemeljijo podlago za brezplačno podelitev. Pogodbo pregledamo in damo morebitne pripombe in uskladimo. Smo pa tudi že kdaj imeli primer, ko so nam zaračunali stroške priprave pogodbe

3.

1. Pogodbe sklepamo odplačno. Vrednost stvarne pravice ocenimo na podlagi ceditve.
2. V večini primerov so služnosti neodplačne, se pa včasih zgodi, da zahtevajo plačilo, takrat odškodnino tudi plačamo.

4.

Služnostne pogodbe, pripravljene s strani različnih izvajalcev (največkrat elektro in telekomunikacijska podjetja), so neodplačne na podlagi različnih pravnih podlag. Energetski zakon v 6. odstavku 474. člena določa, da se odškodnina za služnost v javno korist za namen iz 1. odstavka 472 člena EZ - 1 na zemljiščih v lasti države ali lokalne skupnosti ne plačuje. Prav tako Zakon o elektronskih komunikacijah ZEKom - 1, v 6. odstavku 20. člena določa, da je ne glede na določbo tretjega odstavka tega člena služnost pri gradnji javnih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture, ki se financirajo iz javnih sredstev v skladu z 11. členom tega zakona, na nepremičninah v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti neodplačna. V skladu z navedenim Občina sklepa takšne pogodbe neodplačno.

V kratkim pa smo pridobivali služnost tudi na nepremičnem premoženju v lasti države in sicer za namen gradnje obnove vodovodnega omrežja in je bila služnostna pravica prav tako podeljena brezplačno.

5.

V Občini podpišemo neodplačne služnosti.

6.

Občina z elektro podjetjem sklene neodplačno služnostno pogodbo v skladu s 1. odstavkom 474. člena EZ-1, s telekomunikacijskimi podjetji idr. se pa sklene odplačna služnostna pogodba. Nadomestilo se odmeri na podlagi cenika odškodnin za pridobitev služnostne pravice na nepremičninah v lasti Občine in na nepremičninah v lasti krajevnih skupnosti na območju Občine, izdelanega s strani izbranega cenilca.

7.

- Mestna občina ne sklepa brezplačnih služnostnih pogodb, jih zavrne.

- Odškodnino za služnost oceni cenilec ustrezne stroke.
- Izkušenj z ministrstvi, glede zaračunavanja zneskov za podelitev služnosti nimamo.
- V razmerju občina - država, služnosti ne zaračunavamo.

## 8.

1. Na naši občini se postopki sklepanja pogodb o ustanovitvi služnostne pravice razlikujejo glede na to kdo je služnostni upravičenec. Držimo se splošnega pravila, ki ga določa 70. člen ZSPDSLS-1, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami odplačno. Od te določbe odstopamo le v primerih, ko drug, specialnejši zakon, določa drugače.

Eden izmed takšnih zakonov je Energetski zakon, ki v 474. členu določa, da se odškodnina za služnost v javno korist, na zemljiščih v lasti lokalne skupnosti, ne plača. Iz tega razloga so pogodbe, ki jih sklepamo z elektro podjetjem, za potrebe razširitve/obnove/vzdrževanja distribucijskega omrežja, neodplačne. Enako velja tudi za pogodbe, ki jih sklepamo z operaterjem distribucijskega sistema zemeljskega plina.

Za služnosti v korist služnostnim upravičencem, ki so operaterji elektronskih komunikacijskih omrežij (Telekom, Telemach itd.), vedno zaračunavamo nadomestila, kot to določa 20. člen ZEKom-1.

Nadomestila se določijo na podlagi izvedene cenitve, ob upoštevanju 37. čl ZSPDSLS-1. Da se cenitve ne naročajo vsakič posebej, imamo izdelano splošno poročilo o ocenjevanju odškodnine za pridobitev služnostnih pravic na nepremičninah, na podlagi katere lahko sami izračunamo nadomestilo po posameznih območjih oziroma kot podlago uporabimo primerljivo cenitev. V primerih, ko višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 10.000 EUR pa se v vsakem primeru opravi cenitev višine nadomestila.

2. S tovrstnimi primeri se v praksi ne srečujemo pogosto. V enem izmed primerov, ko smo sklenili pogodbo z Ministrstvom za okolje in prostor za potrebe izgradnje vodovodnega omrežja, se je izgradnja izvajala na vodnem zemljišču, zaradi česar je bila občina na podlagi določbe 153.a člena ZV-1, zavezana k plačilu nadomestila. Le-to je bilo določeno na podlagi Pravilnika o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti RS.

## 9.

1. V pogodbo o ustanovitvi služnosti dodamo navedbo: Skladno s 70. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018) bo služnostni upravičenec Občini za služnost, ustanovljeno na podlagi te pogodbe, plačal enkratno denarno nadomestilo/odškodnino v višini ....

Denarno nadomestilo oz. odškodnina je določena na podlagi Sklepa o vrednosti odškodnine za ustanovitev stvarnih pravic na nepremičnem premoženju v lasti in upravljanju Občine oz. Sklepa o vrednosti odškodnine za ustanovitev služnosti za gradnjo elektronskih telekomunikacijskih omrežij .

2. Da.

## 10.

V zvezi z obremenjevanjem stvarnega premoženja s stvarnimi pravicami se držimo Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Posebej smo striktni pri elektro vodih in telekomunikacijskih vodih, kjer je lastništvo znano in ni v 100 % lasti države ali lokalne skupnosti. Pridobimo si cenitev s strani sodnega cenilca in na podlagi tega določimo odškodnino.

## 11.

1. Za vse služnosti zaračunamo odškodnino v skladu z zakonom, razen za služnosti v javno korist (elektro). Odškodnino za stvarno pravico nam oceni cenilec.

2. Smo ga plačali, saj v nasprotnem primeru ne bi mogli izvesti projekta izgradnje voda za čistilno napravo.

## 12.

Ustanovitev služnostne pravice na nepremičnem premoženju občine v korist države je skladno z določbo 2. odstavka 70. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) neodplačna.

Ustanovitev služnosti izgradnje npr. elektro voda v korist upravljavca omrežja oz. operaterja je neodplačna pod pogojem, da področni zakon (npr. Energetski zakon) določa, da je ustanovitev takšne služnosti v javno korist ter da se odškodnina za služnost v javno korist ne plačuje. V primerih, ko je investitor izgradnje npr. elektro voda fizična oseba, se služnostna pravica podeli odplačno, pri čemer je višina nadomestila v Občini določena z odlokom.

Ustanovitev služnosti v korist občine na zemljiščih last Republike Slovenije je odplačna, če tako določa področni zakon (npr. 153a člen Zakona o vodah).

## 13.

Občina je v lanskem letu sprejela Pravilnik o ustanavljanju služnosti na nepremičnem premoženju Občine . Pravilnik ureja pogoje za ustanovitev služnosti, obvezna pogodbeno določila, določa pa tudi višino nadomestila za ustanovitev služnosti.

Imamo svoj osnutek služnostne pogodbe, ki se uporabi v primeru ustanavljanja služnostnih pravic na zemljiščih v lasti ali upravljanju občine.

Občina nadomestilo praviloma obračuna v skladu s prej navedenim pravilnikom. Ob izkazanem dejanskem izpolnjevanju pogojev za neodplačno služnost v skladu z EZ-1 in ZEKom-1 se služnost ustanovi neodplačno.

Z ustanavljanjem služnosti na zemljiščih v lasti Republike Slovenije v korist občine v zadnjem času nismo imeli primerov.

## 14.

1. Vedno, kadar kdo predlaga ustanovitev služnosti neodplačno, zahtevamo dopolnitev vloge s pojasnilom glede pravne podlage za neodplačno sklenitev. Če torej obstaja pravna podlaga (v smislu specialnejšega zakona), potem se strinjamo z ustanovitvijo neodplačne služnostne pravice, v nasprotnem primeru pa ne. Vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne

pravice izračunamo na podlagi metodologije, ki so nam jo je izdelal cenilec - vsako leto se preveri ocenjena vrednost zemljišč v naši občini (v tem delu se torej metodologija vsakoletno prenovi), ki je eden od faktorjev formule za izračun.

2. Tudi v takem primeru zaprosimo za pravno podlago, iz katere izhaja, da je takšna ustanovitev služnostne pravice odplačna.

#### 15.

Z elektro-distributerji smo sklepali pogodbe o neodplačnih služnostih za namen gradnje gospodarske javne infrastrukture, z ostalimi služnostnimi upravičenci pa odplačne.

Vrednost nadomestila za služnostno pravico smo določili skladno z določili Pravidnika o obremenjevanju nepremičnega premoženja Občine .

#### 16.

Občina ima sprejet Pravilnik o upravljanju s stvarnim premoženjem Občine . V njem imamo med drugim določene postopke, pogoje in cenike za obremenjevanje nepremičnin v lasti Občine . Nepremičnine vedno obremenimo proti plačilu odškodnine, razen v zakonsko določenih izjemah.

Kadar prejmemo "pred-pripravljeno" pogodbo o neodplačni stvarni pravici, preučimo pravno podlago za neodplačnost (npr. EZ, ZSPDSL-1 ipd.) in v primeru, ko pravna podlaga za neodplačnost ne obstaja, vlagatelja (investitor / služnostni upravičenec) o tem obvestimo in mu posredujemo svoj predlog pogodbe s členom, ki opredeljuje odškodnino za podelitev stvarne pravice. Višina odškodnine je odvisna od površine posega in namenske rabe posameznega zemljišča v lasti občine.

Tudi nam se je že zgodilo, da nekatera ministrstva oz. organi zaračunajo odškodnino za služnost. DRSV npr. za to kot pravno podlago navaja Zakon o vodah, nekateri drugi pa zaračunajo samo storitev izvedbe postopka, priprave pogodbe ipd. administrativne stroške. Vsekakor pa z utemeljitvijo javnega interesa najprej poskušamo pridobiti neodplačno stvarno pravico.

Zbral: Sekretariat SOS