

## GRADIVO K TOČKI 15

RAVNANJE S STVARNIM PREMOŽENJEM

-

SOGLASJE K VSEBINI ANEKSA ŠT. 2 K  
POGODBI O USTANOVITVI SLUŽNOSTNE ŠT.  
478-59/2021-12

**OBČINA HRPELJE - KOZINA**

Hrpelje, Reška cesta 14  
SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150  
F: 05 6800 180  
E: [obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si](mailto:obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si)  
[www.hrpelje-kozina.si](http://www.hrpelje-kozina.si)

Številka: 032-5/2026-14  
Datum: 8. 6. 2026

**OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE HRPELJE - KOZINA**

<b>ZADEVA:</b>	<b>Ravnanje s stvarnim premoženjem – Soglasje k vsebini Aneksa št. 2 k Pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-59/2021-12</b>
<b>NAMEN:</b>	Obravnavna in sprejem sklepa
<b>PRAVNA PODLAGA:</b>	29. in 71. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 16. člen Statuta Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 51/15, 73/25 in 589/26)
<b>PREDLAGATELJ:</b>	Saša Likavec Svetelšek, županja
<b>GRADIVO PRIPRAVILA:</b>	Maja Korošec, sekretarka
<b>POROČEVALKA:</b>	Maja Korošec, sekretarka
<b>PREDLOG SKLEPA:</b>	Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina soglaša s sklenitvijo Aneksa št. 2 k Pogodbi o ustanovitvi služnostne št. 478-59/2021-12 v predlagani vsebini.

**Obrazložitev:**

Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina je na svoji 23. redni seji, dne 19. 10. 2022 podal soglasje k sklenitvi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice na delih nepremičnin z ID znakoma: parcela 2559 244/118 in parcela 2559 244/122 z družbo SIPLUS1, družba za projektno svetovanje in razvoj obnovljivih virov energije, d.o.o., Ferrarska ulica 8, 6000 Koper, matična številka 8997217000, v predlagani vsebini. Sklep Občinskega sveta Občine Hrpelje – Kozina št. 032-8/2022-14 z dne 19. 10. 2022 in gradivo, ki je bilo predmet obravnave na navedeni seji je priloga tega gradiva.

Pogoji pravnega posla so v pogodbi sledeči:

- Služnostni upravičenec se zaveže skupno 20% nadomestila za služnost, obračunanega za celotno obdobje trajanja služnosti (25 let) v višini 787.989,50 EUR, plačati do 31.12.2022, od tega 20% zneska enoletnega nadomestila za služnosti v višini 6.303,92 EUR v roku 8 dni po podpisu pogodbe.
- Rok za plačilo 20% nadomestila za služnost, obračunanega za trajanje obračunanega za celotno obdobje trajanja služnosti (25 let), zmanjšanega za v roku 8 dni po podpisu pogodbe plačan znesek 20% enoletnega nadomestila za služnost, se na zaprosilo služnostnega upravičenca, če ga poda do 31.12.2022 in če je razlog za podaljšanje tek postopka priprave državnih prostorskih načrtov, ki bi omogočali postavitev infrastrukture, zaradi katere služnostni upravičenec pridobiva služnost, podaljša do 31.12.2024. Iz enakega razloga se lahko na predlog služnostnega upravičenca, ki je podan do 31.12.2024, ta rok ponovno podaljša do 31.12.2026. Z iztekom roka iz predhodnih stavkov brez popolnega plačila 20% nadomestila za

služnost, obračunanega za trajanje obračunanega za celotno obdobje trajanja služnosti (25 let), je pogodba razvezana.

- Plačila v skupni višini 20% nadomestila za služnost, obračunanega za celotno obdobje trajanja služnosti (25 let), pomenijo sprotno in vnaprejšnje plačilo nadomestila za prvih 6 let imetništva služnosti. Po izteku 6 let imetništva služnosti, ki je predmet pogodbe, nadomestilo za služnost služnostni upravičenec plačuje letno, v roku 8 dni po prejemu računa, ki ga služnostni zavezanec izstavi do 30. junija vsakega leta.
- Služnostni upravičenec se zaveže spoštovati neizključnost ustanovljene služnosti in omogočiti služnostnemu zavezancu, da na delih nepremičnin, ki niso obremenjeni s služnostjo, na območju, ki ni zajeto s služnostjo, postavi samooskrbno elektrarno brez da bi služnostnega zavezanca pri tem na kakršen koli način ovirala ali mu to oteževala.
- Sklenjena pogodba bo veljala pod odložnim pogojem, ki nastopi, če služnostni upravičenec v roku 8 dni od podpisa pogodbe služnostnemu zavezancu plača znesek v višini 20% zneska enoletnega nadomestila za služnost iz te pogodbe v višini 6.303,92 EUR. V primeru, da odložni pogoj ne nastopi, dolguje služnostni upravičenec služnostnemu zavezancu povračilo stroškov, ki jih je imel v zvezi s pripravo in sklepanjem te pogodbe v višini, ki ustreza 20% zneska enoletnega nadomestila za služnost v višini 6.303,92 EUR, ki zapade v plačilo z iztekom 8 dni po podpisu te pogodbe.
- Pogodba bo sklenjena tudi pod razveznim pogojem plačila 20% nadomestila za služnost za obdobje 25 let v roku do 31.12.2022, oziroma po podaljšanju tega roka na zaprosilo, do 31.12.2024 ali 31.12.2026. V primeru, da služnostni upravičenec ne izpolni svoje obveznosti plačila skupno 20% nadomestila za služnost za obdobje 25 let v roku do 31.12.2022, oziroma po podaljšanju tega roka na zaprosilo do 31.12.2024 oziroma 31.12.2026, pogodba z iztekom 31.12.2022 (v primeru podaljšanja roka z iztekom 31.12.2024 ali 31.12.2026), preneha s samim potekom časa in šteje za razvezano. V primeru, da bi nastopilo takšno prenehanje (na dan 31.12.2022, 31.12.2024 ali 31.12.2026), se znesek 20% zneska enoletnega nadomestila za služnost, plačan v roku 8 dni od podpisa pogodbe, v soglasju šteje za plačilo stroškov služnostnega zavezanca, ki jih je ta imel v zvezi s pripravo in sklepanjem pogodbe in se služnostnemu upravičencu ne vrne.

Dne 26. 6. 2023 je bil sklenjen Aneks št. 1 k Pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-59/2021-12 z dne 18. 11. 2022 zaradi delitve nepremičnine z ID znakom parcela 2559 244/122 v nepremičnini z ID znakom parcela 2559 244/123 in parcela 2559 244/124. Ker je služnost po Pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-59/2021-12 omejena na novo nastalo nepremičnino z ID znakom parcela 2559 244/123 je bilo potrebno skleniti aneks št. 1 k navedeni pogodbi. S tem se je določilo pogodbe uskladilo z dejanskim stanjem ter se je obseg služnosti zaradi delitve parcele omejil zgolj na tangirano parcelo in ne na obe novo nastali parceli.

S strani služnostnega upravičenca je bila na občino naslovljena vloga za podaljšanje roka za plačilo 20% nadomestila za služnost, obračunanega za trajanje obračunanega za celotno obdobje trajanja služnosti (25 let), zmanjšanega za v roku 8 dni po podpisu pogodbe plačan znesek 20% enoletnega nadomestila za služnost, in sicer zaradi dolgotrajnosti postopka sprejemanja DPN. Predlagano je bilo podaljšanje tega roka za 18 (osemnajst mesecev). Obenem je služnostni upravičenec prosil tudi za podaljšanje časa trajanja služnostne pravice za dodatnih 10 let, kar pomeni, da predlaga se obdobje trajanja služnosti iz 25 let podaljša na 35 let.

Ker navedeno pomeni vsebinsko spremembo osnovnega besedila Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice, ki ni zgolj uskladičev z dejanskim stanjem ter je v primeru podaljšanja obdobja trajanja služnostne pravice za nadaljnjih 10 let povišana tudi pogodbena vrednost, mora osnutek besedila Aneksa št. 2 k Pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice 478-59/2021-12 obravnavati in njegovo vsebino s soglasjem potrditi Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina.

Ključne spremembe osnovne pogodbe, predlagane z vsebino Aneksa št. 2 so:

- Kot skrajni rok za plačilo 20% nadomestila za služnost, obračunanega za trajanje obračunanega za celotno obdobje trajanja služnosti (35 let), zmanjšanega za v roku 8 dni po podpisu pogodbe plačan znesek 20% enoletnega nadomestila za služnost, se določi, 30. 6. 2028.

Zaradi podaljšanja skrajnega roka za plačilo 20 % nadomestila za služnost je potrebno z rokom 30. 6. 2028 uskladiti določila 3., 5., 11. člena Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice.

- Obdobje trajanja služnosti se iz 25 let podaljša na 35 let s sorazmernim povišanjem nadomestila za služnost.

Zaradi podaljšanja obdobja trajanja služnosti je potrebno spremeniti in uskladiti določila 2., 5. 11. člena Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice.

Na podlagi vsega zgoraj navedenega predlagamo, da občinski svet po opravljeni obravnavi, sprejem sklep v predlagani vsebini.

Pripravila:  
Maja Korošec  
Sekretarka

Saša Likavec Svetelšek  
županja

Priloge:

- Sklep Občinskega sveta Občine Hrpelje – Kozina št. 032-8/2022-14 z dne 19. 10. 2022,
- Gradivo k točki 7, ki je bilo predmet obravnave na 23. redni seji Občinskega sveta Občine Hrpelje – Kozina dne 19. 10. 2022,
- Predlog besedila Aneksa št. 2 k Pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-59/2021-12
- Predlog sklepa

*Predlog besedila pravnega posla*

**OBČINA HRPELJE-KOZINA**, Reška cesta 14, Hrpelje, 6240 Kozina, ki jo zastopa županja Saša Likavec Svetelšek, matična številka 5883032000, davčna številka: 96355557  
(v nadaljevanju: prva pogodbeni stranka)

in

**SIPLUS1, družba za projektno svetovanje in razvoj obnovljivih virov energije, d.o.o.**, Ferrarska ulica 8, 6000 Koper, matična številka 8997217000, davčna številka: 87391876

(v nadaljevanju: druga pogodbeni stranka)

dne ..... skleneta

**Aneks št. 2****K****Pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-51/2021-12****I. UVODNE DOLOČBE****1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- a) da je bila dne 18. 11. 2022 sklenjena Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice na delih nepremičnin z ID znakoma: parcela 2559 244/118 in parcela 2559 244/122 št. 478-59/2021-12 (v nadaljevanju: Pogodbe),
- b) da je bil s strani druge pogodbene stranke, skladno z določilom drugega odstavka 5. člena Pogodbe plačan znesek 19.840,00 EUR, kar predstavlja 20% zneska enoletnega nadomestila za služnost,
- c) da se je po sklenitvi pogodbe iz a) točke tega člena nepremičnina z ID znakom parcela 2559 244/122 razdelila v dve nepremičnini – parc. št. 244/123 in 244/124, k.o. 2559 Materija ter je bila v zvezi s tem sprememba poočiteni tudi v zemljiški knjigi,
- d) da služnostna pravica, ustanovljena po Pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice na delih nepremičnin z ID znakoma: parcela 2559 244/118 in parcela 2559 244/122 št. 478-59/2021-12, dejansko bremeni zgolj eno od dveh novo nastalih nepremičnin s parcelacijo, in sicer zgolj nepremičnino z ID znakom parcela 2559 244/123,
- e) da je bil zaradi navedenega v b) in c) točki tega člena sklenjen Aneks št. 1 k Pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-59/2021-12, s katerim je bil obseg služnosti omejen zgolj na eno od dveh novo nastalih parcel, in sicer parc. št. 244/123 k.o. 2559 Materija,
- f) da je druga pogodbeni stranka zaprosila za podaljšanje roka za plačilo 20% nadomestila za služnost zaradi dolgotrajnosti postopkov za sprejem DPN ter za podaljšanje obdobja trajanja služnostne pravice za 10 (deset) let,
- g) da se prva pogodbeni stranka strinja s podaljšanjem roka za plačilo 20% nadomestila za služnost ter s podaljšanjem obdobja trajanja služnostne pravice za dobo 10 (desetih) let,
- h) da je zaradi navedenega pod točko a) in b) tega člena potrebno skleniti Aneks št. 2 k Pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-59/2021-12 ter uskladiti in spremeniti njena določila,
- i) da je Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina dne ..... sprejel sklep št. .... o soglasju k osnutku besedila pravnega posla (predmetnega aneksa), ki je obvezna priloga pravnega posla,
- j) sta pogodbeni stranki soglasni glede vsebine tega aneksa.

## 2. člen

Spremeni se 2. člen Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice na delih nepremičnin z ID znakoma: parcela 2559 244/118 in parcela 2559 244/122 št. 478-59/2021-12 (v nadaljevanju: Pogodba) tako, da glasi:

»S to pogodbo prva pogodbeni stranka ustanovi v korist druge pogodbene stranke služnostne pravice za potrebe postavitve in uporabe sončne elektrarne, fotovoltaičnega polja in transformatorske postaje, kar vključuje tudi omrežja, pretvornike, hranilnike in transformatorje s pripadajočo opremo in priključki ter zaščitno ograjo (vse skupaj v nadaljevanju: »elektrarna«) na delu nepremičnin:

- parcela št. 244/118 k.o. 2559 Materija približne površine 345.165 m<sup>2</sup> in
- parcela št. 244/123 k.o. 2559 Materija približne površine 88.392 m<sup>2</sup>,

ob upoštevanju statusa umetnostnega in arhitekturnega spomenika na območju tabornega stolpa na Baču pri Materiji in obstoječih stvarnih pravic tretjih na nepremičninah, vse za dobo 35 let.

Pogodbene stranke so soglasne, da bo mikrolokacija elektrarne v okviru površin iz prvega odstavka tega člena določena z ustreznim državnim prostorskim aktom.«

## 3. člen

Spremeni se 3. člen Pogodbe tako, da glasi:

»Druga pogodbeni stranka se zaveže pri postavitvi opisanega v predhodnem členu, spoštovati in zagotavljati vse stvarne pravice, obstoječe na dan podpisa te pogodbe. V primeru kršitve te obveznosti se zaveže v morebitne spore z nosilci teh pravic vstopiti namesto ali poleg prve pogodbene stranke in poravnati/izpolniti vse obveznosti, ki bi za prvo pogodbeno stranko v zvezi s temi kršitvami ali zaradi njih nastale, ter popolnoma vse stroške, ki bi prvi pogodbeni stranki zaradi takšnih postopkov, v zvezi z njimi ali zaradi v zvezi s takšnimi kršitvami pravic tretjih nastali.

Prva pogodbeni stranka se zavezuje, da nepremičnin ne bo odtujila ali obremenila s kakršnimikoli obligacijskopравnimi ali stvarnopravnimi pravicami tretjih v času do vknjižbe služnostne pravice v zemljiški knjigi, vendar ne dlje kot do 31. 8. 2028, če je do tega datuma drugi pogodbeni stranki izstavila zemljiškoknjžno dovolilo za vknjižbo služnostne pravice. V primeru kršitve te obveznosti lahko druga pogodbeni stranka odstopi od te pogodbe in zahteva vrnitev vsega plačanega ali kakorkoli drugače izpolnjenega na podlagi te pogodbe z zakonskimi zamudnimi obrestmi od izvršitve posameznih plačil do vračila in povračilo nastale škode.

Prva pogodbeni stranka bo v postopku sprejemanja državnega prostorskega načrta sodelovala kot nosilec urejanja prostora, skladno z določili zakona, ki ureja postopek sprejemanja državnega prostorskega načrta. Prva pogodbeni stranka ne bo ovirala sprejema državnega prostorskega akta in pridobitev ustreznega dovoljenja za poseg v prostor v obsegu, ki se nanaša na realizacijo te pogodbe in bo v postopku sprejemanja državnega prostorskega akta in postopku pridobitve ustreznega dovoljenja za poseg v prostor sodelovala kot nosilec urejanja prostora vse z namenom čimprejšnjega sprejema oziroma pridobitve le-teh.

Nadalje se prva pogodbeni stranka zavezuje, da bo na vlogo upravičenca, pristopila k podelitvi ustrezne pravice graditi za primer, da pravica po tej pogodbi ne bi zadoščala za pridobitev gradbenega dovoljenja za postavitev in obratovanje elektrarne.

Če druga pogodbeni stranka ne bo pridobila vse potrebnih dovoljenj in soglasij za postavitev in obratovanje elektrarne do 30. 6. 2028 lahko odstopi od te pogodbe. V tem primeru prva pogodbeni stranka ni upravičena do plačila preostanka nadomestila ali katerihkoli drugih zahtevkov.«

#### 4. člen

Spremeni se 5. člen Pogodbe tako, da glasi:

»Nadomestilo za služnost iz 2. člena te pogodbe znaša upoštevaje dogovorjen in predviden obseg izvrševanja služnosti skupno za celotno obdobje 3.472.000,00 EUR neto, znesek enoletnega nadomestila znaša 99.200,00 EUR neto.

Druga pogodbeni stranka se zaveže skupno 20% nadomestila za služnost, obračunanega za celotno obdobje trajanja služnosti (35 let) v višini 3.472.000,00 EUR, t.j. 694.400,00 EUR, zmanjšano za že plačani znesek v višini 19.840,00 EUR, plačati do 30. 6. 2028.

Z iztekom roka iz prejšnjega odstavka brez popolnega plačila 20% nadomestila za služnost, obračunanega za trajanje obračunanega za celotno obdobje trajanja služnosti (35 let), je pogodba razvezana, kot to določa 12. člen te pogodbe.

Plačila v skupni višini 20% nadomestila za služnost, obračunanega za celotno obdobje trajanja služnosti (35 let), pomenijo sprotno in vnaprejšnje plačilo nadomestila za prvih 7 let imetništva služnosti. Po izteku 7 let imetništva služnosti, ki je predmet pogodbe, nadomestilo za služnost služnostni upravičenec plačuje letno, v roku 8 dni po prejemu računa, ki ga služnostni zavezanec izstavi do 30. junija vsakega leta.«

#### 6. člen

Spremeni se 11. člen Pogodbe tako, da glasi:

»Ta pogodba velja pod odložnim pogojem, ki nastopi, če druga pogodbeni stranka v roku 8 dni od podpisa pogodbe prvi pogodbeni stranki plača znesek v višini 20% zneska enoletnega nadomestila za služnost iz te pogodbe v višini 19.840,00 EUR neto. V primeru, da odložni pogoj ne nastopi, dolguje druga pogodbeni stranka prvi pogodbeni stranki povračilo stroškov, ki jih je imela v zvezi s pripravo in sklepanjem te pogodbe v višini, ki ustreza 20% zneska enoletnega nadomestila za služnost v višini 19.840,00 EUR neto, ki zapade v plačilo z iztekom 8. dne po podpisu te pogodbe.

Pogodba je sklenjena pod razveznim pogojem plačila 20% nadomestila za služnost za obdobje 35 let v roku do 30. 6. 2028. V primeru, da druga pogodbeni stranka ne izpolni svoje obveznosti plačila skupno 20% nadomestila za služnost za obdobje 35 let v roku do 30. 6. 2028, preneha s samim potekom časa in šteje za razvezano.

V primeru, da bi nastopilo takšno prenehanje na dan 30. 6. 2028, se znesek 20% zneska enoletnega nadomestila za služnost, plačan v roku 8 dni od podpisa pogodbe, v soglasju med strankama šteje za plačilo stroškov prve pogodbene stranke, ki jih je ta imela v zvezi s pripravo in sklepanjem te pogodbe in se drugi pogodbeni stranki ne vrne.

Poleg navedenih načinov pogodba preneha tudi na druge načine, kot jih določa zakon.«

ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

#### 7. člen

Prva pogodbeni stranka se zaveže s tem Aneksom usklajeno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti, ki je predmet te pogodbe, izstaviti v roku 30 dni od podpisa tega Aneksa in ga deponirati pri notarju Gregorju Mesarju iz Sežane z navodilom, da ga lahko izroči drugi pogodbeni stranki ob

predložitvi dokazila o izpolnitvi obveznosti iz drugega in tretjega odstavka 5. člena te pogodbe (pogoj za izročitev zemljiškoknjižnega dovolila je plačilo 20 % nadomestila za služnost za celotno obdobje). Vse stroške notarja plača druga pogodbeni stranka.

Vknjižbo služnosti po izpolnitvi pogojev za izročitev zemljiškoknjižnega dovolila predlagala druga pogodbeni stranka, ki nosi tudi vse stroške vpisa v zemljiško knjigo.

#### 8. člen

Pogodba je nična v primeru, če kdorkoli v imenu ali na račun katerekoli pogodbene stranke predstavniku ali posredniku nasprotne stranke obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist z namenom pridobitve posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za katerokoli drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku ali osebi, ki ravna za račun katerekoli pogodbene stranke, povzročena škoda ali je takšni osebi omogočena pridobitev nedovoljene koristi.

#### 9. člen

Ta aneks je sklenjen z dnem podpisa obeh pogodbeni strank.

Aneks je napisan v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po 2 (dva) izvoda.

Številka: 478-59/2021

Datum:

Datum:

**Prva pogodbeni stranka:**

**Druga pogodbeni stranka:**

**Občina Hrpelje-Kozina  
Županja  
SAŠA LIKAVEC SVETELŠEK**

**SIPLUS1 d.o.o.  
direktor  
JOŽE STARMAN**



*predlog sklepa*



**OBČINA HRPELJE – KOZINA**

Hrpelje, Reška cesta 14

SI - 6240 KOZINA

**T:** 05 6800 150

**F:** 05 6800 180

**E:** [obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si](mailto:obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si)

[www.hrpelje-kozina.si](http://www.hrpelje-kozina.si)

Številka:

Datum:

Na podlagi 29. in 71. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 16. člen Statuta Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 51/15, 73/25 in 589/26) je Občinski svet Občine Hrpelje - Kozina na ..... redni seji, dne ..... sprejel naslednji

**S K L E P**

1.

Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina soglaša s sklenitvijo Aneksa št. 2 k Pogodbi o ustanovitvi služnostne št. 478-59/2021-12 v predlagani vsebini.

2.

Ta sklep velja takoj.

Saša Likavec Svetelšek  
Županja

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva