



Članicam in članom občinskega sveta
Občine Straža

Šifra: 00700-27/2011-1

Datum: 12.9.2011

Zadeva: Predlog Pravilnika o oddajanju zemljišč v lasti Občine Straža v najem - obrazložitev

Namen: Obravnava in sprejem

Pravna podlaga: Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19)
Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10)
Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011)
Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 55/03 in 43/2011)
Statut Občine Straža (Uradni list RS, št. 07/07 in 27/08)

Predlagatelj: Župan Alojz Knafelj

Poročevalec: Dušan Krštinc – direktor občinske uprave

Obrazložitev: Predlagan Pravilnik o oddajanju zemljišč v lasti Občine Straža v najem (v nadaljevanju: Pravilnik) podrobneje določa način, pogoje, postopek in merila za oddajo zemljišč v najem in je pripravljen na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Zakona o kmetijskih zemljiščih. Občina ima na tem področju zelo malo možnosti za oblikovanje razmerij, saj jih zelo natančno določajo že pravni predpisi na ravni države. Tako je v rokah Občine predvsem oblikovanje višine najemnin.

V poglavju *Splošne določbe* in v naslednjih poglavjih povzema Predlog pravilnika predvsem določila zakona in uredbe o stvarnem premoženju. V tem okviru je urejena tudi doba trajanja najemnega razmerja, ki je v skladu z Zakonom in Uredbo omejena na največ 5 let, z možnostjo podaljšanja za še 5 let.

Bistvena vsebina pravilnika je opredeljena v poglavju *Najemnina*, kjer pravilnik opredeljuje naslednje vrste zemljišč:

1. stavbna zemljišča:

občina STRAŽA

- funkcionalna zemljišča: dvorišče, parkirišče, vrt, zelenica, dostopna pot,

2. javne površine:

- površine trgov, cest, poti in pločnikov,

3. kmetijska zemljišča.

Za obračunavanje zakupa kmetijskih zemljišč predvideva pravilnik uporabo cenika Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS za posamezno leto (v nadaljevanju Cenik). Cenik namreč natančno določa cene zakupa kmetijskih zemljišč za vsako posamezno katastrsko kulturo, zato se nam je zdelo smiselno, da pristopimo k njegovi uporabi.

Pravilnik predvideva naslednje cene najema stavbnih zemljišč:

- funkcionalna zemljišča: 0,5 EUR/m² mesečno,
- javne površine: 1,2 EUR/m² mesečno.

Predlog vsebuje tudi določbo o načinu določitve višine najemnine v primeru, da je izračunana vrednost najemnine večja od zneska, določenega z zakonom ali uredbo, ki urejata postopke ravnanja s stvarnim premoženjem. V primerih da bi izračunani znesek presegel znesek 5.000,00 EUR, je potrebno višino najemnine določiti na osnovi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

V Predlogu je urejena tudi možnost uporabe zemljišč brez najemnine, kar je v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter istoimenski uredbi zelo restriktivno urejeno. Tako predlagani pravilnik možnosti brezplačnega najema ne more širiti izven okvirov zakona. Najem zemljišča brez plačila najemnine je možen le v primeru, če se zemljišče odda:

- osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem in
- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljeni.

Finančne posledice: Priliv sredstev iz naslova najemnin.

Predlog sklepa:

1. **Občinski svet Občine Straža sprejme Pravilnik o oddajanju zemljišč v lasti Občine Straža v najem.**

Župan Občine Straža
Alojz Knafelj l.r.

Priloge:

- Predlog pravilnika o oddajanju zemljišč v lasti Občine Straža v najem
- Cenik Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS za leto 2011