



**Članicam in članom občinskega sveta
Občine Straža**

Šifra: 007-12/2010-1

Datum: 24. 03. 2010

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, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07)
Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07)
Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 55/03)
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 zakup (v Predlogu pravilnika se navaja le formulacija najem, ki se nanaša tudi na zakup) in je pripravljen na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin 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 države, pokrajin in občin. 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. V 29. členu Zakona o kmetijskih

občina STRAŽA

zemljiščih je sicer določena minimalna doba trajanja najema 10 let, vendar je v nadaljevanju navedeno, da se lahko da zemljišče v najem tudi za krajši čas, če je tako določeno z zakonom.

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

1. stavbna zemljišča:

- 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 Predlog pravilnika 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.

V spodnji tabeli so predstavljene cene najema stavbnih zemljišč in javnih površin v nekaterih slovenskih občinah. Pri določitvi cene najema smo izhajali iz povprečja cen obravnavanih občin, s tem da smo določili cene v naslednjih višinah:

- funkcionalna zemljišča: 40 % dobljenih povprečnih cen, kar znaša **7,00 EUR/m² letno**,
- javne površine: 60 % dobljenih povprečnih cen, kar znaša **16,00 EUR/m² letno**.

Primerjava cen najema med nekaterimi občinami:

OBČINA	CENA NAJEMA FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ (vrtovi, dvorišča, zelenice, parkirišča, dostopne poti)	CENA NAJEMA JAVNIH POVRŠIN
OBČINA MIREN - KOSTANJEVICA	0,15 EUR/m ² letno	36 EUR/m ² letno
OBČINA ZAGORJE OB SAVI	37,44/m ² letno	/
OBČINA GROSUPLJE	8,4 EUR/m ² letno	34,32 EUR/m ² letno
OBČINA RADOVLJICA	38,40 EUR/m ² letno	/
MESTNA OBČINA NOVO MESTO	2,4 EUR/m ² letno	6,72 – 12,48 EUR/m ² letno
POVPREČJE	17,36 EUR/m² letno	26,64 EUR/m² letno

Predlog pravilnika omogoča tudi vsakoletno usklajevanje najemnine z indeksom rasti cen življenjskih stroškov.

občina STRAŽA

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 2.000,00 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, pokrajin in občin 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
- 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.**
- 2. Pravilnik se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.**

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 2010