

OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št.72/93, 21/2006) in 122. člena Statuta Občine Miren-Kostanjevica (Ur. l. RS, št. 112/2007), je občinski svet Občine Miren-Kostanjevica na 22. seji, dne 20. 05. 2009 sprejel

PRAVILNIK

o oddaji občinskih nepremičnin v najem oziroma zakup

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem pravilnikom se določajo način in postopek za oddajo nepremičnin, ki so v lasti ali upravljanju Občine Miren-Kostanjevica v najem oziroma zakup.

(2) S pojmom nepremičnine so mišljena stavbna in kmetijska zemljišča ter poslovni in drugi prostori v lasti občine.

(3) Določbe tega pravilnika se ne uporabljajo za najem neprofitnih stanovanj v lasti občine.

2. člen

Občina je dolžna s svojim stvarnim premoženjem gospodariti v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. Rs, 14/07), Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/07) ter Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 59/96 in 55/03-UPB1).

3. člen

V najem oziroma zakup se lahko oddajo tiste nepremičnine v lasti občine, ki jih ta začasno ne potrebuje.

II. ODDAJA NEPREMIČNIN V NAJEM OZIROMA ZAKUP

4. člen

(1) Nepremičnina se odda v najem oziroma zakup na podlagi metode:

- javne dražbe,
- javnega zbiranja ponudb ali
- neposredne pogodbe.

(2) Na podlagi neposredne pogodbe se nepremičnine lahko oddajo v najem oziroma zakup v naslednjih primerih:

- če je občina manj kot 50 % lastnica zemljišča;
- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nižji od 10.000 EUR;
- če oddaja zemljišča v najem po metodah javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb ni uspela, v dveh mesecih po neuspeli metodi;
- če se zemljišče odda v najem osebi javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se zemljišče odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene;

- če se zemljišče odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah.

5. člen

Kmetijsko zemljišče se lahko odda v zakup po eni od metod iz 1. odstavka prejšnjega člena s tem, da je pri izvedbi potrebno upoštevati tudi določila zakona, ki ureja kmetijska zemljišča.

III. PREDHODNI POSTOPEK

6. člen

- (1) Oddaja nepremičnine v najem oziroma zakup se opravi na podlagi sklepa o oddaji v najem oziroma zakup.
- (2) Sklep o oddaji nepremičnine v najem oziroma zakup izda župan na podlagi:
 - predloga ustreznega odbora iz 7. oziroma 8. člena tega pravilnika;
 - vloge za najem nepremičnine, ki jo poda posamezna fizična ali pravna oseba.
- (3) Pred oddajo nepremičnin v najem oziroma zakup se na spletni strani občine ali oglasni deski objavi namera o oddaji, v kateri se navede tudi metoda oddaje. Namera o oddaji mora biti objavljena najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oz. sklenitvijo neposredne pogodbe.

7. člen

- (1) Vlogo za najem stavbnega zemljišča mora predhodno obravnavati odbor za okolje in prostor, vlogo za najem poslovnega prostora pa odbor za gospodarstvo in proračun. Po obravnavi posredujeta županu predlog odločitve.
- (2) Pri obravnavi vloge za najem pristojna odbora oblikujeta svoje stališče na podlagi podatkov iz same vloge, mnenja krajevne skupnosti na območju katere se nepremičnina nahaja, mnenja urbanista in morebitnih drugih mnenj, ter županu posredujeta predlog odločitve.

8. člen

Vlogo za zakup kmetijskega zemljišča mora najprej obravnavati odbor za kmetijska vprašanja in razvoj podeželja, ki o zadevi oblikuje svoje stališče in posreduje županu predlog odločitve.

9. člen

Vloga za najem oziroma zakup nepremičnine mora vsebovati:

- podatke o prosilcu (ime, priimek, naslov, tel. številka);
- zemljiškoknjižne podatke o zemljišču (parcelna številka, katastrska občina) oziroma naslov stavbe v kateri se nahaja poslovni prostor;
- navedbo ali se najema oziroma vzame v zakup cela nepremičnina (zemljišče ali prostor) ali samo njen del. Če se najema samo del zemljišča, mora biti vlogi priložena s strani Geodetske uprave RS potrjena kopija katastrskega načrta z označenim delom, ki se najema oziroma vzame v zakup. Če se najema le del nekega poslovnega ali drugega prostora, je potrebno v vlogi opisati kateri del;
- navedbo namena za katerega se nepremičnina vzame v najem oziroma zakup.

IV. NAJEMNO OZIROMA ZAKUPNO RAZMERJE

10. člen

- (1) Najemno oziroma zakupno razmerje nastane s sklenitvijo najemne oziroma zakupne pogodbe.
- (2) Najemna oziroma zakupna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki.
- (3) Najemna oziroma zakupna pravica se vknjiži v zemljiški knjigi.

11. člen

- (1) Najemna pogodba mora vsebovati zlasti: višino najemnine ter obveznost najemnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.
- (2) Zakupna pogodba mora vsebovati zlasti: zemljiškoknjižne in zemljiškokatastrske podatke o v zakup danem zemljišču, opis in neamortizirano vrednost objektov, naprav in nasadov, amortizacijsko dobo trajnih nasadov, višino zakupnine, dobo in namen zakupa, ter določbo o tem ali se zakupna pravica deduje po splošnih predpisih.

12. člen

Najemna oziroma zakupna pogodba mora vsebovati tudi določilo, da sme najemnik oziroma zakupnik uporabljati zemljišče ali poslovni prostor le za namene, določene s pogodbo in ga ne sme oddati v podnajem oziroma podzakup.

V. TRAJANJE NAJEMNEGA OZIROMA ZAKUPNEGA RAZMERJA

13. člen

- (1) Stavbna zemljišča, poslovni in drugi prostori se lahko oddajo v najem za določen čas, v katerem se predvideva, da jih ne potrebuje noben uporabnik, vendar ne dlje kot pet let.
- (2) Najemno razmerje iz prejšnjega odstavka se lahko po preteku petih let izjemoma podaljša, če za to obstajajo utemeljeni razlogi.

14. člen

- (1) Doba zakupa kmetijskega zemljišča mora ustrezati namenu uporabe in ne sme biti krajša kot.
 - 25 let, če naj rabi zemljišče osnovanju vinogradov, sadovnjakov ali hmeljišča;
 - 15 let, če naj rabi zemljišče osnovanju nasadov hitrorastočih listavcev;
 - 10 let, če naj rabi zemljišče za druge namene.
- (2) Kmetijsko zemljišče se lahko pod pogoji, ki jih določa zakon, ki ureja kmetijska zemljišča, odda v zakup tudi za krajšo dobo.

VI. PRENEHANJE NAJEMNEGA OZIROMA ZAKUPNEGA RAZMERJA

15. člen

- (1) Najemno oziroma zakupno razmerje preneha:
 - s sporazumom obeh strank,
 - s potekom časa, za katerega je pogodba sklenjena,
 - z odpovedjo ene pogodbene stranke.

(2) Zakupna pogodba preneha tudi, če kmetijsko zemljišče v skladu z zakonom preneha biti kmetijsko zemljišče.

VII. DOLOČITEV VIŠINE NAJEMNINE OZIROMA ZAKUPNINE

16. člen

Višina najemnine oziroma zakupnine za posamezno vrsto nepremičnine se določi s sklepom občinskega sveta.

VIII. NAČIN PLAČILA NAJEMNINE OZIROMA ZAKUPNINE

17. člen

Najemnik oziroma zakupnik je dolžan plačati najemnino oziroma zakupnino za pretekli mesec na podlagi izstavljenega računa, in sicer do 15. dne v tekočem mesecu, razen če ni v pogodbi drugače določeno.

IX. KONČNA DOLOČBA

18. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Datum: 20. 05. 2009

Številka: 478-0025/2009

Zlatko-Martin Marušič
Župan Občine Miren-Kostanjevica