

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

12. 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.

13. 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

14. 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

15. člen

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

VIII. NAČIN PLAČILA NAJEMNINE OZIROMA ZAKUPNINE

16. 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

17. člen

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

Datum: 20. 05. 2009

Številka:

Zlatko-Martin Marušič
Župan Občine Miren-Kostanjevica

O B R A Z L O Ž I T E V

1. **PRAVNI TEMELJ:** Ravnanje s stvarnim premoženjem (t.j. premoženje in nepremičnine) občine na splošno urejata v letu 2007 sprejeta Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 14/07) in na njegovi osnovi sprejeta Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/07). Poleg njiju, pa se za razpolaganje z zemljišči, kot specialen predpis uporablja tudi Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 59/96 in 55/03-UPB1). Ravnanje s stvarnim premoženjem obsega pridobivanje premoženja, razpolaganja s premoženjem ter upravljanje s premoženjem pri čemer k slednjemu spada tudi oddajanje nepremičnin v najem oziroma zakup. V najem oziroma zakup se lahko oddajo tiste nepremičnine, ki jih uporabnik (lastnik) začasno ne potrebuje.
2. **RAZLOGI ZA SPREJEM:** Občina Miren-Kostanjevica do sedaj ni imela pravnega akta, ki bi podrobneje določal način oddaje nepremičnin v najem oz. zakup. Posamezne primere se je tako reševalo z analogno uporabo »Kriterijev za presojo primernosti prodaje občinskih zemljišč in postopkom obravnave vlog za nakup občinskih zemljišč«, sprejetimi na seji občinskega sveta dne 17. 03. 1999, ki so se, upoštevaje število vlog za najem, začasno izkazali za zadovoljivo rešitev. Temeljni razlog za sprejem novega pravilnika je predvsem potreba po uskladitvi z veljavno zakonodajo ter zagotovitev racionalnega razpolaganja z nepremičninami v lasti ali upravljanju občine.
3. **RAZLAGA POSAMEZNIH POGLAVIJ:**

I. SPLOŠNE DOLOČBE: določajo predmet urejanja tega odloka, glavne pravne predpise, ki urejajo gospodarjenje z nepremičninami.

II. ODDAJA NEPREMIČNIN V NAJEM OZIROMA ZAKUP: to poglavje našteva metode po katerih je možna oddaja v najem oziroma zakup – javno zbiranje ponudb, javno dražbo in neposredno pogodbo. Ob tem so natančneje določeni pogoji za sklenitev neposredne pogodbe, v zvezi s kmetijskimi zemljišči pa je določeno, da je pri postopku oddaje v zakup potrebno upoštevati tudi določila Zakona o kmetijskih zemljiščih.

III. PREDHODNI POSTOPEK: To poglavje med drugim ureja pristojnost za sprejem končne odločitve o tem, da se neka nepremičnina odda v najem/zakup po eni od naštetih metod. Ta pristojnost je podeljena županu. Župan o tem odloči s sklepom bodisi na predlog občinske uprave bodisi na podlagi prejete vloge posameznega interesenta. V kolikor se vloga za najem stavbnega zemljišča ali poslovnega prostora nanaša na obdobje daljše od enega leta, mora vlogo predhodno obravnavati odbor za okolje in prostor. Če se vloga nanaša na zakup kmetijskega zemljišča, jo mora, ne glede na dobo najema, predhodno obravnavati odbor za kmetijska vprašanja in razvoj podeželja. Oba odbora svoje stališče o zadevi in predlog odločitve posredujeta županu. 9. člen predpisuje obvezno vsebino vloge za najem/zakup zemljišča.

IV. NAJEMNO OZIROMA ZAKUPNO RAZMERJE: s sklenitvijo najemnega oziroma zakupnega razmerja se določijo pravice in obveznosti strank. Pogodba mora biti obvezno sklenjena v pisni obliki, to razmerje pa se tudi vpiše v zemljiško knjigo.

V 11. členu so navedene obvezne sestavine pogodb (zakupne in najemne), 12. člen pa posebej določa, da je obvezna sestavina določilo o tem, da najemnik/zakupnik nepremičnine ne sme dati v podnajem/podzakup.

V. TRAJANJE NAJEMNEGA OZIROMA ZAKUPNEGA RAZMERJA: trajanje najemnega oziroma zakupnega razmerja urejata 13. in 14. člen. Glede pogojev pod katerimi se kmetijsko zemljišče odda v zakup za krajše obdobje, 2. odstavek 14. člena napotuje na uporabo Zakona o kmetijskih zemljiščih.

VI. PRENEHANJE NAJEMNEGA OZIROMA ZAKUPNEGA RAZMERJA: v tem poglavju so naštetni načini prenehanja najemnega oziroma zakupnega razmerja, in sicer: s sporazumom strank, z odpovedjo ene stranke in s potekom časa za katerega je pogodba sklenjena. Za kmetijsko zemljišče je posebej določeno, da lahko razmerje preneha, če zemljišče preneha biti kmetijsko zemljišče (postane stavbno).

VII. DOLOČITEV VIŠINE NAJEMNINE OZIROMA ZAKUPNINE: 16. člen določa, da se višino najemnine za posamezno vrsto nepremičnine (stavbno zemljišče, kmetijsko zemljišče, poslovni in drugi prostori) določi s sklepom občinskega sveta.

VIII. NAČIN PLAČILA NAJEMNINE OZIROMA ZAKUPNINE: 17. člen določa, da se način plačevanja najemnine oziroma zakupnine lahko določi s pogodbo. V kolikor se to v pogodbi ne opredeli, se najemnina/zakupnina plačuje za pretekli mesec na podlagi izstavljenega računa.

IX. KONČNA DOLOČBA: 18. člen določa začetek veljave odloka.

4. **FINANČNE POSLEDICE:** Sprejem pravilnika ne pomeni finančnih posledic za občinski proračun.

Predlog pravilnika je Statutarno-pravna komisija obravnavala na 17. redni seji, dne 11. 12. 2008. Podala je nekatere pripombe (ki so vnesene v ta predlog) ter zavzela stališče, da lahko predlog pravilnika, z vnesenimi pripombami, obravnava in potrdi občinski svet.

Pripravil: Aljaž Šajn