OBČINA ČRNOMELJ K točki 6
OBČINSKI SVET

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v januarju 2019

Zadeva: **Predlog Sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti občine Črnomelj**

**Obrazložitev:**
V skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), ki opredeljuje oddajo nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti v najem oziroma zakup in obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami, ter glede na dejstvo, da obstaja določen interes za najem oziroma zakup ter obremenjevanje s stvarnimi pravicami nekaterih zemljišč v lasti občine Črnomelj, so pripravljena predlagana izhodišča za izračun višine najemnin oziroma zakupnin ter odškodnin za zemljišča v lasti občine Črnomelj.
Višine odškodnin in najemnin oz. zakupnin za zemljišča v lasti občine Črnomelj za leto 2019 so v pripravljenem predlogu določene skladno z mnenji, ki so jih podali cenilci ustreznih strok in ostajajo za leto 2019 enake kot so bile v letu 2018. V predlogu sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj, ki je v prilogi, ni več navedenih določenih oprostitev oziroma znižanj odškodnin oz. nadomestil in najemnin oz. zakupnin, ki so bile uvrščene v sklepu za leto 2018 in, ki zaradi spremenjene zakonodaje niso več možne.
Pomembnejše izmed takih oprostitev, ki jih velja posebej omeniti, so oprostitve plačil odškodnin oz. nadomestil ob ustanovitvi služnosti za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture (vodovoda in kanalizacije) z namenom priključitve na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, kar je v javnem interesu. Slednja oprostitev je bila namreč do uveljavitve ZSPDSLS-1 možna, medtem ko novi ZSPDSLS-1 neodplačno obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami, četudi je to v javnem interesu, dovoljuje le v korist osebe javnega prava ali v korist gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države in samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo.
Prav tako v predlogu sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj ni posebej opredeljenih oprostitev in znižanj, za katere se je v več letih uporabe sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj izkazalo, da niso zaživele in niso bile potrebne, zato zanje ni potreb po konkretni opredelitvi v samem ceniku. Hkrati so se s spremembo v letu 2018, ko je bilo iz sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj izvzeto določilo o najnižji možni zakupnini oziroma najemnini po posamezni pogodbi, ki je bila nazadnje, v letu 2017, določena kot 40 EUR, določene najemnine oziroma zakupnine že znižale.
V V. točki Sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj je navedeno, da se morebitna znižanja in oprostitve izvajajo skladno z veljavno zakonodajo, o njih pa odloča župan.
Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev odškodnine ter najemnine oziroma zakupnine bolj smotrno oziroma gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, se upošteva cenitveno poročilo, pridobljeno za konkreten primer. Sicer pa se za določitev odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča, ki so last občine Črnomelj, v letu 2019 in naprej (do sprejetja novega sklepa oziroma do preklica sklepa) upošteva predlagani sklep o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti občine Črnomelj.

**Predlog sklepa:**

1. Občinskemu svetu občine Črnomelj se predlaga, da obravnava predlog Sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj in ga sprejme v predloženi vsebini.
2. Sklep o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj stopi v veljavo z dnem sprejetja s strani Občinskega sveta občine Črnomelj in se objavi v Uradnem listu RS. Sklep o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj velja do sprejetja novega sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj oziroma do preklica.

Pripravila:
Tanja Ramuta, OU

Predlagatelj:
Župan Andrej Kavšek, l.r.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS št. 83/11, 24/14, 66/16) je Občinski svet občine Črnomelj na svoji _____ redni seji dne _____ sprejel naslednji

**S K L E P**
**o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj**

**I.**
**Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč se izračuna na podlagi bonitetnih točk ob upoštevanju dejanske rabe zemljišča in dejanske proizvodne sposobnosti zemljišča:**

| Dejanska raba | Katastrski razred | Območje bonitete zemljišč | Letna zakupnina (v EUR/ha) |
|---|---|---|---|
| vrt | 1-8 | 1-100 | 169,76 |
| njiva | 1-3 | 65-100 | 124,67 |
| njiva | 4-6 | 35-64 | 113,46 |
| njiva | 7-8 | 1-34 | 96,14 |
| travnik | 1-2 | 50-100 | 107,69 |
| travnik | 3-4 | 40-49 | 90,25 |
| travnik | 5-6 | 25-39 | 73,75 |
| travnik | 7-8 | 1-24 | 56,47 |
| pašnik | 1-2 | 50-100 | 45,35 |
| pašnik | 3-4 | 30-49 | 33,77 |
| pašnik | 5-8 | 1-29 | 22,81 |
| pašnik – poraščen z gozdnim drevjem | 1-8 | 1-100 | 11,38 |
| sadovnjak | 1-4 | 40-100 | 142,30 |
| sadovnjak | 5-8 | 1-39 | 113,46 |
| vinograd | 1-3 | 65-100 | 142,30 |
| vinograd | 4-6 | 35-64 | 113,46 |
| vinograd | 7-8 | 1-34 | 85,01 |
| obore za živali | | 1-100 | 11,38 |
| ostalo (gozdni robovi, brežine) | | 1-100 | 5,69 |

*upošteva se število bonitetnih točk iz katastrske evidence, razen če se ugotovi drugačna raba ali drugačna proizvodna sposobnost zemljišč, kot je določeno v katastru, se določi višina zakupnine na podlagi dejanskega stanja.

**dejanska raba »pašnik« se nanaša tudi na travnate površine z dejansko rabo travnik, ki pa jih ni mogoče strojno obdelati.

1. Zemljišča se oddajajo v zakup na podlagi javne ponudbe za zakup zemljišč. Prva ponudba se določi po ceni, določeni v tem ceniku. V primeru, da zemljišče na podlagi podane javne ponudbe ni bilo oddano v zakup, se lahko zakupnina na ponovljeni ponudbi zniža do 30 % glede na ceno, določeno v prvi ponudbi.
2. O znižanju plačila zakupnine zaradi razlogov iz prejšnje točke tega sklepa oziroma drugih razlogov (npr. drugačna raba ipd.), odloča župan ob sklenitvi pogodbe.
3. V kolikor nastopi obveznost plačila DDV –ja ga plača zakupnik.
4. Za določitev zakupnin se upošteva veljaven cenik za določitev in obračun zakupnin. Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev zakupnine bolj gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, se za določitev zakupnin upošteva opravljena cenitev.

**II.**

**Cenik najemnin (zakupnin) za zemljišča, ki se nahajajo v poselitvenem območju:**

| območje | letna najemnina (v EUR/m2) |
|---|---|
| Ožje območje mesta Črnomelj | 1,40 |
| Območje mesta Črnomelj - izven središča | 1,20 |
| Širše območje mesta Črnomelj (Svibnik, okolica Loke, Vojna vas, Kanižarica) | 0,90 |
| Večja naselja v Občini Črnomelj (Vinica, Dragatuš, Stari trg ob Kolpi, Adlešiči) | 0,60 |
| Ostali kraji v Občini Črnomelj | 0,30 |

Najemne pogodbe se sklepajo za stavbna zemljišča in druga zemljišča, za namene, ki so v skladu z lokacijsko informacijo. Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača najemnik.

Ne glede na prejšnji odstavek se v primeru, ko gre za zemljišča, ki se po namenski rabi nahajajo znotraj območja stavbnih zemljišč, uporabljajo pa se izključno za kmetijsko pridelavo ali pa so to v naravi zemljišča v zaraščanju in se ne uporabljajo, niti se ne dajejo v najem za namene, ki so opredeljeni v lokacijski informaciji, za višino najemnine lahko upošteva najemnina po ceniku iz I. točke, o čemer odloča župan ob sklenitvi pogodbe.

Za določitev najemnin se upošteva veljaven cenik za določitev in obračun najemnin. Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev najemnine bolj gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, se za določitev najemnine upošteva opravljena cenitev**.**

**III.**

**Cenik odškodnin oz. nadomestil za uporabo oziroma obremenitev kmetijskih zemljišč:**

Pri obračunu odškodnin za ustanovitev služnostne pravice oziroma drugih stvarnih pravic na kmetijskih zemljiščih se upošteva odškodnina/m2 opredeljena v naslednji tabeli:

| Dejanska kultura | odškodnina (v EUR/m2) |
|---|---|
| vrt | 2,41 |
| njiva | 2,41 |
| travnik | 1,35 |
| pašnik | 0,47 |
| sadovnjak | 2,41 |
| vinograd | 2,41 |
| gozd | 0,94 |

V primeru linijskih vodov se odškodnina v enaki višini določi po tekočem metru.

Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača vlagatelj ali služnostni upravičenec.

Odškodnina po posamezni pogodbi ne sme biti nižja kot 40,00 EUR.

Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev odškodnine oz. nadomestila bolj gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, ali kadar cenitev zahteva stranka, se za določitev odškodnine oz. nadomestila upošteva cenitev.

Izjemoma se za podelitev služnosti za izgradnjo baznih in drugih postaj mobilne telefonije odškodnina zaračunava periodično, za vsako leto trajanja služnosti posebej.

**IV.**

**Cenik odškodnin oz. nadomestil za uporabo oziroma obremenitev ostalih zemljišč:**

Pri obračunu odškodnin za ustanovitev služnostne pravice oziroma drugih stvarnih pravic na zemljiščih v poselitvenem območju, ki so ali zazidljiva ali pa niso predvidena za gradnjo in so v naravi javne površine (poti, ceste ipd.) se upošteva odškodnina/m2 opredeljena v naslednji tabeli:

| Območje | odškodnina (v EUR/m2) |
|---|---|
| Območje mesta Črnomelj | 9,00 |
| Širše območje mesta Črnomelj (Svibnik, okolica Loke, Vojna vas, Kanižarica) | 7,00 |
| Večja naselja v Občini Črnomelj (Vinica, Dragatuš, Stari trg ob Kolpi, Adlešiči) | 3,50 |
| Ostali kraji v Občini Črnomelj | 2,00 |

Pri obračunu odškodnin za ustanovitev služnostne pravice oziroma drugih stvarnih pravic na zemljiščih v kmetijskem območju, ki so v naravi javne površine (poti, ceste, ipd.) se upošteva odškodnina kot je opredeljena zgoraj, vendar zmanjšano za 50%.

V primeru linijskih vodov se odškodnina v enaki višini določi po tekočem metru.

Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača vlagatelj ali služnostni upravičenec.

Odškodnina po posamezni pogodbi ne sme biti nižja kot 40,00 EUR.

Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev odškodnine oz. nadomestila bolj gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, ali kadar cenitev zahteva stranka, se za določitev odškodnine oziroma nadomestila upošteva cenitev.

Izjemoma se za podelitev služnosti za izgradnjo baznih in drugih postaj mobilne telefonije odškodnina zaračunava periodično, za vsako leto trajanja služnosti posebej.

**V.**

**Oprostitev plačila odškodnine oz. nadomestila za uporabo oziroma obremenitev zemljišč:**

Morebitne oprostitve ali znižanja najemnin oz. zakupnin in odškodnin oz. nadomestil za uporabo oziroma obremenitev zemljišč se izvajajo skladno z veljavno zakonodajo, o njih pa odloča župan ob sklenitvi pogodbe.

**VI.**

**Določitev najemnin in odškodnin oz. nadomestil za namen oglaševanja:**

V primerih, ko se na zemljiščih v lasti Občine Črnomelj ustanavljajo stvarne pravice za namen oglaševanja ali se zemljišča, ki so v lasti Občine Črnomelj, za namen oglaševanja oddajo v najem, se višina odškodnin oz. nadomestil za ustanovitev stvarnih pravic oz. višina najemnin ne obračuna po ceniku, ki je naveden v tem sklepu, pač pa na podlagi veljavnega Odloka o občinskih taksah v Občini Črnomelj, Posebni del: Tarife občinskih taks (Ur. list RS, št. 65/07, 2/15 in 32/16, 3/17, 5/18, 2/19).

**VII.**

Sklep o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj stopi v veljavo z dnem sprejetja s strani Občinskega sveta Občine Črnomelj in se objavi v Uradnem listu RS. Ta sklep velja do sprejetja novega sklepa, ki ureja višino odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj, oziroma do preklica.

Številka: 478-352/2018
Datum:

Župan občine Črnomelj
Andrej Kavšek, l.r.