

Gradivo za sejo občinskega sveta v mesecu januarju 2015

Zadeva: **PREDLOG SKLEPA O OBLIKOVANJU ODŠKODNIN, NAJEMNIN OZIROMA ZAKUPNIN
ZA NEPREMIČNINE V LASTI OBČINE ČRNOMELJ ZA LETO 2015**

Obrazložitev:

V skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14), ki opredeljujeta 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 nepremičnine v lasti občine Črnomelj.

Višina zakupnin oziroma najemnin ter odškodnin za nepremičnine v lasti občine Črnomelj za leto 2015 je v pripravljenem predlogu določena skladno z mnenji, ki so jih podali cenilci ustreznih strok. Ker glede zemljišč v poselitvenem območju ni sprememb v ceni v primerjavi s prejšnjim letom, je predlagana višina zakupnin oziroma najemnin ter odškodnin za takšne nepremičnine v lasti občine Črnomelj za leto 2015 določena v enaki vrednosti kot v letu 2014. V sklepu predlagana višina zakupnin oziroma najemnin ter odškodnin za nepremičnine v lasti občine Črnomelj, ki se po namenski rabi nahajajo območju kmetijskih zemljišč, pa je glede na prejšnje leto nekoliko višja in je, kot že rečeno, določena skladno z mnenjem cenilca.

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, najemnin oziroma zakupnin za nepremičnine, ki so last občine Črnomelj, v letu 2015 upošteva predlagani sklep o oblikovanju odškodnin, najemnin oziroma zakupnin za nepremičnine v lasti občine Črnomelj za leto 2015.

Novo dodani 5. člen predlaganega sklepa o oblikovanju odškodnin, najemnin oziroma zakupnin za nepremičnine v lasti občine Črnomelj za leto 2015 govori o izjemi pri določanju višine zakupnin oziroma najemnin ter odškodnin, in sicer se v primerih za namen oglaševanja le- te ne obračunajo po ceniku, ki je določen v predlaganem sklepu, pač pa na podlagi Odloka o občinskih taksah v Občini Črnomelj, Posebni del: Tarife občinskih taks (Ur. l. RS, št. 65/2007).

Predlog sklepa:

Občinskemu svetu se predlaga, da obravnava predlog sklepa o oblikovanju odškodnin, najemnin oziroma zakupnin za nepremičnine v lasti Občine Črnomelj za leto 2015 in ga sprejme v predloženi vsebini.

Pripravila:
Tanja Ramuta, OU

Predlagateljica:
Županja Mojca Čemas Stjepanovič, univ.dipl.ekon., l.r.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14) in 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/11, 24/14) je Občinski svet občine Črnomelj na svoji redni seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P
o oblikovanju odškodnin, najemnin oziroma zakupnin za nepremičnine
v lasti Občine Črnomelj za leto 2015

I.

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

Dejanska kultura	Katastrski razred	Območje bonitete zemljišč	Letna zakupnina (v EUR/ha)
vt	1-8	1-100	154,33
njiva	1-3	65-100	113,34
njiva	4-6	35-64	103,15
njiva	7-8	1-34	87,40
travnik	1-2	50-100	97,90
travnik	3-4	40-49	82,05
travnik	5-6	25-39	67,05
travnik	7-8	1-24	51,34
pašnik	1-2	50-100	41,23
pašnik	3-4	30-49	30,70
pašnik	5-8	1-29	20,74
pašnik – poraščen z gozdnim drevjem	1-8	1-100	10,35
sadovnjak	1-4	40-100	129,37
sadovnjak	5-8	1-39	103,15
vinograd	1-3	65-100	103,15
vinograd	4-6	35-64	92,71
vinograd	7-8	1-34	77,29
obore za živali		1-100	10,35
Ostalo (gozdni robovi, brežine)		1-100	5,18

*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.

1. Na območjih z ugodno lego in večjim povpraševanjem se zakupnina lahko poveča za 20%.
2. Na območjih, ki so demografsko ali kmetijsko ogrožena, se zakupnina lahko zmanjša za 20%.
3. Za zakup razdrobljenih zemljišč v obsegu nad 3 ha se zakupnina lahko zmanjša za 15%.
4. 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 ni bilo oddano v zakup, se lahko zakupnina na ponovljeni ponudbi zniža do 50 % glede na ceno, določeno v prvi ponudbi.
5. Zakupniku, ki v soglasju z občino obnovi nasad ali usposobi zemljišče za kmetijsko rabo oziroma čisti ali vzdržuje večji obseg kmetijskih zemljišč (npr. celotno kmetijo), v lasti občine Črnomelj, se lahko za določen čas zakupnina zmanjša.
6. Zakupnina za posamezno zakupno pogodbo ne sme biti manjša od 36,33 EUR na leto.
7. Zakupniku se lahko v pogodbi odobri obročno odplačevanje zakupa. V kolikor nastopi obveznost plačila DDV –ja ga plača zakupnik.
8. O povečanju, znižanju ali oprostitvi plačila zakupnine za določeno dobo zaradi razlogov iz prejšnjih točk tega sklepa oziroma drugih razlogov (drugačna raba, sprememba kulture, morebitna socialna ogroženost zakupnika,...) in o odobritvi obročnega odplačevanja zakupnine, odloča županja ob sklenitvi pogodbe.

9. 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.

2. Cenik najemnin (zakupnin) za nepremičnine, ki se nahajajo v poselitvenem območju:

Območje	Letna najemnina (v EUR/m ²)
Ožje območje mesta Črnomelj	1,20
Območje mesta Črnomelj - izven središča	1,00
Širše območje mesta Črnomelj (Svibnik, okolica Loke, Vojna vas, Kanižarica)	0,80
Večja naselja v Občini Črnomelj (Vinica, Dragatuš, Stari trg ob Kolpi, Adlešiči)	0,40
Ostali kraji v občini Črnomelj	0,24

Najemne pogodbe se sklepajo za stavbna zemljišča in druga zemljišča, za namene, ki so v skladu z lokacijsko informacijo. Najemnina za posamezno pogodbo ne sme biti nižja kot 40,00 EUR na leto. Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača najemnik. Občina lahko, zaradi interesa lokalne skupnosti, oprusti plačila najemnine posamezna društva in organizacije.

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.

3. Cenik odškodnin oz. nadomestil za uporabo oziroma obremenitev kmetijskih zemljišč

Cenik odškodnin se uporablja za služnostne pogodbe in za vse omejitve lastninske pravice na zemljiščih, na katerih se vzpostavlja služnostna pravica oziroma druga stvarna pravica, s katero se omejuje lastninska pravica na nepremičninah v lasti občine.

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

Obračun odškodnin za kmetijska zemljišča se izračuna v pavšalnem znesku 42,00 EUR na začetne 3 parcelne številke (nakar se pavšalni znesek za vsake nadaljnje 3 parcelne številke zviša za 10 EUR), z upoštevanom odškodnino/m², opredeljeno v naslednji tabeli:

Dejanska kultura	Odškodnina (v EUR/m ²)
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.

Za določitev odškodnine oz. nadomestila se upošteva veljaven cenik za določitev in obračun odškodnin. 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. Občina lahko služnostnega upravičenca oprosti plačila odškodnine, v kolikor se služnostni upravičenec za namen plačila odškodnine zaveže opraviti kakšna dela oziroma izboljšave v korist občine oz. v javno korist oziroma na nepremičnini, ki je v lasti občine, npr. izkopi jarkov, zamenjava kablov ipd.

Občina Črnomelj lahko služnostnega upravičenca oziroma lastnika gospodujoče nepremičnine oprosti plačila odškodnine za obremenitev nepremičnega premoženja občine s stvarnimi pravicami tudi v primeru, ko je služnostni upravičenec oziroma lastnik gospodujoče nepremičnine, za namen izvajanja občinskih investicij, ki so v javnem interesu, z overjeno listino dovolil neodplačno obremenitev njemu lastnih nepremičnin s stvarnimi pravicami v korist Občine Črnomelj; vse v primerljivem obsegu.

IV.

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

Obračun 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 izračuna v pavšalnem znesku 42,00 EUR na začetne 3 parcelne številke (nakar se pavšalni znesek za vsake nadaljnje 3 parcelne številke zviša za 10 EUR), z upoštevanom odškodnino/m² opredeljeno v naslednji tabeli:

Območje	Odškodnina (v EUR/m ²)
Območje mesta Črnomelj	10,00
Širše območje mesta Črnomelj (Svibnik, okolica Loke, Vojna vas, Kanižarica)	8,00
Večja naselja v Občini Črnomelj (Vinica, Dragatuš, Stari trg ob Kolpi, Adlešiči)	3,33
Ostali kraji v občini Črnomelj	2,00

Obračun odškodnin za ustanovitev služnostne pravice oziroma drugih stvarnih pravic na zemljiščih v kmetijskem območju, ki so v naravi javne površine (poti, ceste, ipd.) se izračuna v pavšalnem znesku 42,00 EUR na začetne 3 parcelne številke (nakar se pavšalni znesek za vsake nadaljnje 3 parcelne številke zviša za 10 EUR), z upoštevanom odškodnino 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.

Za določitev odškodnine oziroma nadomestila se upošteva veljaven cenik za določitev in obračun odškodnin. 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. Občina lahko služnostnega upravičenca oprosti plačila odškodnine, v kolikor se služnostni upravičenec za namen plačila odškodnine zaveže opraviti kakšna dela oziroma izboljšave v korist občine oz. v javno korist oziroma na nepremičnini, ki je v lasti občine, npr. izkopi jarkov, zamenjava kablov ipd.

Občina Črnomelj lahko služnostnega upravičenca oziroma lastnika gospodujoče nepremičnine oprosti plačila odškodnine za obremenitev nepremičnega premoženja občine s stvarnimi pravicami tudi v primeru, ko je služnostni upravičenec oziroma lastnik gospodujoče nepremičnine, za namen izvajanja občinskih investicij, ki so v javnem interesu, z overjeno listino dovolil neodplačno obremenitev njemu lastnih nepremičnin s stvarnimi pravicami v korist Občine Črnomelj; vse v primerljivem obsegu.

V.

5. Določitev najemnin, odškodnin oz. nadomestil za namen oglaševanja

V primerih, ko se na nepremičninah v lasti Občine Črnomelj ustanovljajo stvarne pravice za namen oglaševanja ali se nepremičnine, 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 Odloka o občinskih taksah v Občini Črnomelj, Posebni del: Tarife občinskih taks (Ur. list RS, št. 65/2007).

Številka: 478-4/2015
Črnomelj, januar 2015

Županja Občine Črnomelj
Mojca Čemas Stjepanovič, univ. dipl. ekon.