



OBČINA MAJŠPERK

PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE MAJŠPERK

PREDLAGATELJ: ŽUPANJA OBČINE MAJŠPERK

PRIPRAVLJALEC: OBČINSKA UPRAVA

PRAVILNIK O ODDAJANJU ZEMLJIŠČ V LASTI OBČINE MAJŠPERK V NAJEM ALI ZAKUP

Pravni temelj za sprejem akta:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 27/08-odl.US, 76/08, 79/09, 51/10)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB in 58/12)
- Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/12)

Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben:

Občina Majšperk ima v lasti kmetijska in stavbna zemljišča. Nekaj zemljišč je bilo oddanih v najem ali zakup na podlagi prošenj zainteresiranih občanov.

V skladu načelom gospodarnosti, na podlagi Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12) je potrebno stvarno premoženje, ki ga noben upravljaec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, prodati ali z oddajo v najem ali drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo.

Ocena stanja:

Občina Majšperk do sedaj ni imela sprejetega akta, ki bi urejal oddajo nezazidanih stavbnih zemljišč v najem ali kmetijskih zemljišč v zakup. Cenik najema oziroma zakupa je sestavni del odloka.

Poglavitne rešitve:

S sprejetjem Pravilnika bo Občina Majšperk imela osnovo, da se določa postopek in pogoji za sklenitev pogodbe, način in merila za oddajo zemljišč v lasti Občine Majšperk v najem ali zakup. Pravilnik obravnava tako najem kot zakup, predvsem pa je pomembno načelo gospodarnosti, saj je s pravilnikom določeno ravnanje s stvarnim premoženjem ter enakost, saj se zagotavlja enakovredno obravnavanje vseh strank v postopku.



OBČINA MAJŠPERK

Ocena finančnih in drugih posledic:

Pričakujemo da bo prihodek iz naslova najemnin in zakupnin za zemljišča višji, ker bo glede na določila pravilnika potrebno oddati v najem ali zakup vsa zemljišča, ki jih občina trenutno ne potrebuje, pa naj bo to za 1. leto, ali pa za obdobja glede na Zakon o kmetijskih zemljiščih.

Predlog sklepa:

Občinski svet Občine Majšperk je na redni seji, dne sprejel Pravilnik o oddajanju zemljišč v lasti Občine Majšperk v najem ali zakup.

Številka:

Datum: 16. 1. 20123

dr. Darinka Fakin
županja

Priloga:

- Predlog pravilnika



OBČINA MAJŠPERK

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 27/08-odl.US, 76/08, 79/09, 51/10), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12), Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB in 58/12) in 16. člena Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/12) je Občinski svet Občine Majšperk na seji, dne sprejel

PRAVILNIK o oddajanju zemljišč v lasti Občine Majšperk v najem ali zakup

1. SPOLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V Pravilniku o oddajanju zemljišč v lasti Občine Majšperk v najem ali zakup uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za moški in ženski spol.

2. člen

(1) S tem pravilnikom (v nadaljevanju: pravilnik) se določa postopek in pogoji za sklenitev pogodbe, način in merila za oddajo zemljišč v lasti Občine Majšperk v najem ali zakup.

(2) V najem se oddajo stavbna zemljišča v lasti Občine Majšperk, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) Kmetijska zemljišča v lasti Občine Majšperk se oddajo v zakup v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

(4) Višina najemnine in zakupnine se določi po ceniku najema in zakupa zemljišč v lasti Občine Majšperk, kateri je sestavni del pravilnika.

3. člen

Zemljišča v lasti Občine Majšperk, ki jih občina začasno ne potrebuje, se oddajo v najem ali zakup za določen čas. Najemno razmerje se lahko podaljšuje z aneksi, vendar za vsako leto posebej.

2. POSTPEK ZA ODDAJO ZEMLJIŠČA V NAJEM

4. člen

(1) Zemljišče se odda v najem na podlagi neposredne pogodbe, če je predviden letni prihodek od njegove oddaje nižji od 10.000,00 EUR, sicer se uporabita metoda javne dražbe ali metoda javnega zbiranja ponudb.

(2) Če je metoda javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb neuspešna, se lahko zemljišče odda v najem na podlagi neposredne pogodbe.

5. člen

Namera o oddaji zemljišč v najem se objavi na uradni spletni strani Občine Majšperk, najmanj petnajst dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma sklenitvijo neposredne pogodbe.



OBČINA MAJŠPERK

6. člen

Pisne vloge za najem zemljišča z navedbo parcelne številke in katastrske občine s priloženo kopijo katastrskega načrta prosilci posredujejo na naslov: Občina Majšperk, Majšperk 39, 2322 Majšperk.

7. člen

Na podlagi popolne vloge pristojni delavec občinske uprave skupaj s prosilcem opravi ogled zemljišča na terenu.

8. člen

Če je za najem istega zemljišča več interesentov, se le-to odda v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, pri čemer se zemljišče odda v najem najugodnejšemu ponudniku ne glede na cene najema zemljišč po ceniku.

9. člen

Občinska uprava vodi evidenco vseh zemljišč v lasti Občine Majšperk in register vseh sklenjenih najemnih pogodb za zemljišča, ki so predmet oddaje v najem po tem pravilniku.

3. SKLENITEV POGDOBE ZA NAJEM ZEMLJIŠČA

10. člen

(1) Zemljišče se odda v najem s sklenitvijo pogodbe o oddaji zemljišča v najem.

(2) Pogodba mora vsebovati:

- zemljiškoknjižne in katastrske podatke o zemljišču,
- namen, za katerega se bo zemljišče uporabljalo,
- višino najemnine,
- trajanje najemnega razmerja,
- način plačevanja najemnine ter sankcije v zvezi z neplačilom,
- način prenehanja najemnega razmerja ter
- druge medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank.

11. člen

Najemnik ne sme oddati zemljišča v podnajem, razen izjemoma, ob izrecnem predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

12. člen

Najemno razmerje preneha:

- s potekom časa, za katerega je pogodba sklenjena,
- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- s pisno odpovedjo katerekoli pogodbene stranke,
- z odstopom najemodajalca od pogodbe,
- z neplačilom najemnine za tekoče leto,
- z ugotovijo javne koristi.

13. člen

Vsaka pogodbeni stranka lahko pisno odpove pogodbo s šest mesečnim odpovednim rokom.



OBČINA MAJŠPERK

14. člen

Najemodajalec lahko kadarkoli, brez odpovednega roka, odstopi od pogodbe, če ugotovi:

- da obstaja dolžnost vrnitve zemljišča v denacionalizacijskem postopku oziroma druge stvarno-pravne ovire,
- da najemnik ne uporablja zemljišča v skladu z najemno pogodbo,
- da najemnik ne plača najemnine,
- da najemnik kako drugače krši pogodbeno določila,
- da zemljišče potrebuje zaradi javne koristi.

15. člen

Javna korist je izkazana, če je zemljišče namenjeno za uporabo oziroma gradnjo objektov javne infrastrukture in drugih objektov javnega pomena.

4. ZAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

16. člen

(1) Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih je predmet zakupa kmetijsko zemljišče (lahko s pripadajočimi objekti, napravami in dolgoletnimi nasadi).

(2) Zemljišče se odda v zakup s sklenitvijo pogodbe o oddaji zemljišča v zakup.

(3) Pogodba o zakupu kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: zakupna pogodba) mora vsebovati zlasti:

- zemljiškoknjižne in katastrske podatke o zemljišču,
- namen, za katerega se bo zemljišče uporabljalo,
- višino zakupnine,
- trajanje zakupnega razmerja,
- način plačevanja zakupnine ter sankcije v zvezi z neplačilom,
- način prenehanja zakupnega razmerja ter
- druge medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank.

17. člen

(1) Doba zakupa mora ustrezati namenu uporabe zakupnega zemljišča in ne sme biti krajša kot:

- 25. let, če naj rabi zemljišče osnovanju vinogradnikov, sadovnjakov ali hmeljišča,
- 15. let, če naj rabi zemljišče osnovanju nasadov hitrorastočih listavcev,
- 10. let, če naj rabi zemljišče za druge namene.

(2) Zakupodajalec lahko odda zemljišče v zakup za krajši čas:

- osebi, ki se po tem zakonu ne šteje za kmeta in v primerih,
- ko je vložena zahteva za vrnitev nepremičnine v naravi po določbah zakona o denacionalizaciji in drugih predpisih,
- ko pri gradnji ali obnovi komunalnih vodov in naprav občina namesto odškodnine nudi odvzemnikom zemljišč enakovredno kmetijsko zemljišče.

18. člen

(1) Zakupna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

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



OBČINA MAJŠPERK

19. člen

Prednost za sklenitev zakupne pogodbe ima:

- solastnik,
- kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki se daje v zakup,
- prosilec, ki že ima sklenjeno zakupno pogodbo.

20. člen

Občina Majšperk lahko na ponudbi objavi tudi druge razpisne pogoje kot so:

- pogoj, da bodoči zakupnik na zemljišču na lastne stroške očisti grmovje in drugo zarast;
- pogoje o omejitvah rabe glede na veljavne prostorske akte, vodovarstvena območja, kulturno spomeniške omejitve, naravovarstvene omejitve ter druge pogoje;
- pred oddajo zemljišč v zakup se lahko večje površine razdelijo oziroma manjše površine združijo in se kot take ponudijo na razpisu, kar občina v ponudbi navede posebej.

21. člen

Zakupodajalec sme od pogodbe odstopiti, če zakupnik:

- ne rabi zemljišča kot dober gospodar;
- obdeluje zakupno zemljišče v nasprotju s sklenjeno pogodbo;
- v nasprotju z zakupno pogodbo daje zakupno zemljišče v podzakup;
- tudi po opominu zakupodajalca uporablja zemljišče v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo imetju zakupodajalca;
- ne plača zakupnine v 15 dneh po prejetem opominu;
- če zasadi na zemljišču, ki ga ima v zakupu, trajne nasade ali gradi objekte brez soglasja lastnika.

5. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NAJEMIN (ZAKUPNIN) ZA ZEMLJIŠČA

22. člen

(1) Višina letnih najemnin in zakupnin je določena s cenikom najema in zakupa zemljišč v lasi Občine Majšperk, ki ga potrdil Občinski svet Občine Majšperk in se praviloma vsako leto poveša za indeks cen življenjskih potrebščin.

(2) V primeru, da nastopi obveznost plačila davka na dodano vrednost, ga plača najemnik oziroma zakupnik.

23. člen

Najemnina oziroma zakupnina za posamezno najemno oziroma zakupno pogodbo ne more biti nižja kot 50,00 EUR letno.

24. člen

Če najemodajalec odpove najemno razmerje zaradi dolžnosti vrnitve zemljišča v denacionalizacijskem postopku oziroma najemno razmerje preneha zaradi ugotovitve javne koristi, se najemniku vrne že plačana najemnina brez obresti za čas, ko zemljišča ne more več uporabljati.



OBČINA MAJŠPERK

6. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NAJEMNINE IN ZAKUPNINE

25. člen

Najemnina ali zakupnina se obračunava enkrat letno. V primeru višjega zneska pa se lahko razdeli na 12. mesečnih obrokov. Plača se na podlagi izstavljenega računa Občine Majšperk. Rok plačila računa je 15. dni po izstavitvi.

7. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

26. člen

Vsi že začetni postopki oddaje zemljišč v najem ali zakup se izvedejo po določbah tega pravilnika.

27. člen

Že sklenjene pogodbe o najemu ali zakupu nepremičnin ostanejo v veljavi do izteka najemnega oziroma zakupnega razmerja.

28. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Majšperk, dne:

dr. Darinka Fakin
županja Občine Majšperk



OBČINA MAJŠPERK

Tabela 1: Cenik najemnin za nekmetijsko rabo zemljišč za leto 2013

namen uporabe	minimalna letna najemnina
funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...)	0,5 EUR/m ²
funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...)	0,8 EUR/m ²
odprto skladišče za les, gradbeni material ...	0,5 EUR/m ²

Tabela 2: Cenik najemnin za kmetijsko rabo zemljišč za leto 2013

katastrska kultura	katastrski razredi	letna najemnina EUR/ha
vrt	1-8	234,00
njiva	1-3	171,52
njiva	4-6	156,25
njiva	7-8	120,24
travnik	1-2	134,78
travnik	3-4	112,97
travnik	5-6	92,48
travnik	7-8	60,50
pašnik	1-2	56,83
pašnik	3-4	42,27
pašnik	5-8	25,41
Porasel pašnik		10,80
sadovnjak	1-4	160,06
sadovnjak	5-8	120,04



OBČINA MAJŠPERK

vinograd	1-3	142,04
vinograd	4-6	121,50
vinograd	7-8	90,38
obore za živali		28,41
ostalo		6,60

Najemnina oziroma zakupnina se obračunava glede na dejansko trajanje najema. Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača najemnik, v kolikor se obračuna.



OBČINA MAJŠPERK

Letna najemnina:

Kultura	Občina Škofljica EUR/ha	Občina Podlehnik EUR/ha	Sklad RS EUR/ha	Predlog EUR/ha
Vrt 1-8	140,00	234,00	234,00	234,00
Njiva 1-3	110,00	171,52	171,52	171,52
Njiva 4-6	100,00	156,25	156,25	156,25
Njiva 7-8	90,00	120,24	120,24	120,24
Travnik 1-2	100,00	134,78	134,78	134,78
Travnik 3-4	85,00	112,97	112,97	112,97
Travnik 5-6	70,00	92,48	92,48	92,48
Travnik 7-8	50,00	70,70	70,70	50,50
Pašnik 1-2	50,00	56,83	56,83	56,83
Pašnik 3-4	40,00	42,27	42,27	42,27
Pašnik 5-8	30,00	28,41	28,41	25,41
Porasel pašnik	10,00	13,88	13,88	10,80
Sadovnjak 1-4	110,00	177,06	177,06	160,06
Sadovnjak 5-8	100,00	142,04	142,04	120,04
Vinograd 1-3		142,04	142,04	142,04
Vinograd 4-6		127,50	127,50	121,50
Vinograd 7-8		106,38	106,38	90,38
Obore za živali			28,41	28,41
ostalo		6,60	6,60	6,60
	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2
Funkcion.zemljišča k stanov. objektu	2,00	0,4439	0,4439	2,00
Funkcion.zemljišča k posl. objektu	4,00	0,8732	0,8732	4,00
Odprta skladišča	2,00	0,4439	0,4439	2,00