

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v decembru 2017

Zadeva: **SKLEP O OBLIKOVANJU ODŠKODNIN, NAJEMNIN OZIROMA ZAKUPNIN ZA ZEMLJIŠČA V LASTI OBČINE ČRNOMELJ ZA LETO 2018**

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, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUJFO in 76/15) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), ki opredelujeta 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 zakupnin oziroma najemnin ter odškodnin za zemljišča v lasti občine Črnomelj za leto 2018 so v pripravljene predlogu določene skladno z mnenji, ki so jih podali cenilci ustreznih strok in ostajajo za leto 2018 enake kot so bile v letu 2017. V sklepu o oblikovanju odškodnin, najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj za leto 2018 pa ni več predvideno določilo o najnižji možni zakupnini oz. najemnini po posamezni pogodbi, ki je bila v prejšnjem letu določena kot 40 EUR. Namreč, v interesu občine Črnomelj je, da se zemljišča, ki se ne prodajo, v čim večji meri oddajo v najem oz. zakup in tako najemniki oz. zakupniki zemljišča tudi obdelujejo oziroma vzdržujejo. Z enakim razlogom je dopolnjena tudi II. točka sklepa, ki se nanaša na najem zemljišč v poselitvenem območju, in sicer se za zemljišča, ki se v naravi uporabljajo za kmetijsko pridelavo oziroma so v zaraščanju, po novem lahko višina najemnine določi skladno s cenikom iz I. točke.

Zakon o stvarnem premoženju v prvem odstavku 31. člena določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami odplačno. V drugem odstavku pa določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami lahko brezplačno, če je to v javnem interesu. Odločitev, ali za namen gradnje komunalnih omrežij in pripadajoče infrastrukture, obstaja javni interes, je na strani lokalne skupnosti in sicer ali bo podeljevala brezplačne služnosti za ta namen ali bo določila odškodnine.

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 zemljišča, ki so last občine Črnomelj, v letu 2018 upošteva predlagani sklep o oblikovanju odškodnin, najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti občine Črnomelj za leto 2018.

Predlog sklepa:

1. Občinskemu svetu se predlaga, da obravnava predlog Sklepa o oblikovanju odškodnin, najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj za leto 2018 in ga sprejme v predloženi vsebini.
2. Sklep o oblikovanju odškodnin, najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj za leto 2018 stoji v veljavo z dne 1. 1. 2018 in se objavi v Uradnem listu RS.

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

Pripravila:
Tanja Ramuta, OU

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), 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, najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj za leto 2018

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 na travnate površine z dejansko rabo travnik, ki pa jih ni mogoče strojno obdelati.

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. Zakupniku se lahko v pogodbi odobri obročno odplačevanje zakupa. V kolikor nastopi obveznost plačila DDV –ja ga plača zakupnik.
7. 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.
8. 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/m ²)
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. Občina lahko, zaradi interesa lokalne skupnosti, oprosti plačila najemnine posamezna društva in organizacije.

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 županja 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/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.

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/m ²)
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

1. Občina lahko služnostnega upravičenca oziroma lastnika gospodujoče nepremičnine oprosti plačila odškodnine za ustanovitev služnostne pravice, v kolikor se služnostni upravičenec za namen plačila odškodnine zaveže opraviti kakšna dela oziroma izboljšave v korist občine oz. v javno korist ali na nepremičnini, ki je v lasti občine, npr. izkopi jarkov, zamenjava kablov ipd.

2. Občina lahko služnostnega upravičenca oziroma lastnika gospodujoče nepremičnine oprosti plačila odškodnine za ustanovitev služnostne pravice v primeru, ko gre za izgradnjo komunalne infrastrukture in sicer vodovoda in kanalizacije, saj je izgradnja vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, z namenom priključitve na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, kar je v javnem interesu.

Oprostitev iz te točke je možna:

- a) 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, in sicer v primerljivem obsegu, ali
- b) če se služnostni upravičenec oziroma lastnik gospodujoče nepremičnine v pogodbi zaveže, da bo dovolil neodplačno obremenitev njemu lastnih nepremičnin s stvarnimi pravicami v korist Občine Črnomelj, v primeru izgradnje lokalne infrastrukture, vse v primerljivem obsegu.

3. Ne glede na prejšnjo točko ustanovitev služnosti ne more biti neodplačna za tiste pravne ali fizične osebe, ki so za obremenitev s služnostjo njim lastnih nepremičnin, pri gradnji lokalne infrastrukture, zahtevale odškodnino ali niso dovolile izgradnje infrastrukture.

4. O oprostitvi plačila odškodnine oziroma nadomestila za uporabo oziroma obremenitev zemljišč iz prejšnjih točk odloča županja ob sklenitvi pogodbe.

VI.

Določitev najemnin, 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).

VII.

Sklep o oblikovanju odškodnin, najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj za leto 2018 stopi v veljavo z dne 1. 1. 2018 in se objavi v Uradnem listu RS.

Številka: 478-387/2017
Črnomelj, december 2017

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