



OBČINA BLOKE
Nova vas 4a
1385 Nova vas

Tel. 01 70 98 918
fax 01 70 98 840
e- pošta obcina.bloke@siol.net

Številka: 478-0009/2010

7. točka

Datum: 15.11.2010

OBČINSKI SVET OBČINE BLOKE

ZADEVA:	Pravilnik o oddajanju v najem zemljišč v lasti občine Bloke
NAMEN:	Obravnava in sprejem Pravilnika
ZAKONSKA PODLAGA:	Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 14/07) Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07)
PREDLAGATELJ:	Župan Jože Doles
PREDLOG SKLEPA:	Občinski svet občine Bloke sprejme Pravilnik o oddajanju v najem zemljišč v lasti Občine Bloke.

OBRAZLOŽITEV

Občina Bloke do sedaj ni imela sprejetega akta, ki bi podrobneje urejal način in postopek oddaje zemljišč v najem. Do sedaj je občina Bloke pridobila nekaj zemljišč, ki bi jih lahko oddali v najem.

V letu 2007 sta bila sprejeta nov Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 14/07, v nadaljevanju: Zakon) in na njegovi podlagi še Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/07, 94/07, v nadaljevanju: Uredba), ki urejata ravnanje z občinskim stvarnim pravnim premoženjem, med drugim tudi oddajo premoženja v najem.

Predlagan Pravilnik o oddajanju zemljišč v lasti Občine Bloke v najem (v nadaljevanju: Pravilnik) podrobneje določa način, pogoje, postopek in merila za oddajo zemljišč v najem in je v skladu z Zakonom ter Uredbo. Kmetijska zemljišča v lasti Občine Bloke se oddajo v zakup v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

V predloženem pravilniku je v 17. členu opredeljena najemnina za oddajanje zemljišč v najem.

Kmetijska zemljišča bi oddajali v najem po ceniku Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, na ta način ima najemnino urejeno večina občin v Sloveniji

Zemljišča za nekmetijsko rabo funkcionalna zemljišča k stanovanjskemu objektu (dvorišča, parkirišče, dostopna pot, zelenica, k stanovanjskemu ali poslovnemu objektu bi znašala 0,70 €/m² na leto.

Za zemljišče za opravljanje poslovne dejavnosti je predlagana najemnina 1,00 €/m² na leto.

Za primerjavo smo vzeli nekatere občine, ki imajo sprejete Pravilnike:

Namen uporabe	Minimalna letna najemnina €/m ² Bloke	Železniki	Kostanjevica na Krki	Radovljica	Grosuplje	Trebnje
		Funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišča, parkirišče, dostopna pot, zelenica)	0,70	0,69	0,75	3,2
Funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišča, parkirišče, dostopna pot, zelenica)	0,70	0,69	0,75	6,4		1,04
Zemljišče za opravljanje poslovne dejavnosti	1,00	6,94 € mesečno	1,00			1,04

Po vrednotenju nepremičnin je

Vrednostna raven	5	9	6	15	10	6
Vrednost zemljišča za gradnjo	12.600	30.600	15.900	106.800	37.600	15.900

V mesecu septembru smo prejeli s strani podjetja Pivka vlogo za oddaje parcele št. 33/1 k.o. Nova vas v najem. Za oddajo zemljišča v najem potrebujemo Pravilnik in potrjeno ceno, zato predlagamo, da se Pravilnik sprejme.

Pripravila:

Jožica Anzeljc

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS UPB2 Uradni list RS, št. 94/07) in 6. ter 15. člena Statuta Občine Bloke (Uradni list RS, št. 65/07 in 54/10) je Občinski svet Občine Bloke na redni seji dne sprejel

P R A V I L N I K

o oddajanju v najem zemljišč v lasti Občine Bloke

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določajo način, pogoji, postopek in merila za oddajo v najem zemljišč v lasti Občine Bloke.

2. člen

Zemljišča se oddajo v najem na podlagi posamičnega programa, ki ga sprejme župan. Osnova za pripravo le-tega je letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga sprejme občinski svet.

S posamičnim programom oddaje zemljišč v najem se določi zlasti ekonomska utemeljenost ravnanja, predmet oddaje, obseg in metoda ravnanja.

3. člen

Zemljišča v lasti Občine Bloke, ki jih občina začasno ne potrebuje, se oddajo v najem za določen čas, največ pet let.

V najem za določen čas največ enega leta se lahko oddajo tudi zemljišča, ki so zajeta v letnem načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb, oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen.

II. POSTOPEK ZA ODDAJO ZEMLJIŠČA V NAJEM

4. člen

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 uporabi metoda javne dražbe ali metoda javnega zbiranja ponudb.

Če je metoda javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb neuspešna, se lahko zemljišče odda v najem na podlagi neposredne pogodbe v dveh mesecih po neuspeli prvi metodi.

5. člen

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

6. člen

Pisne vloge za najem zemljišča z navedbo parcelne številke in katastrske občine prosilci posredujejo na naslov občine.

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 (prosilcev), se le-to odda v najem po metodi javnega zbiranja ponudb.

9. člen

Pristojna strokovna služba občinske uprave vodi evidenco vseh zemljišč v lasti Občine Bloke in register vseh sklenjenih najemnih pogodb za zemljišča, ki so predmet oddaje v najem po tem pravilniku.

III. NAJEMNO RAZMERJE

10. člen

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

Pogodba mora vsebovati:

- točno opisan predmet najema (zemljiškoknjižni in katastrski podatki zemljišča),
- 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,
- 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 sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- s pisno odpovedjo katerekoli pogodbene stranke,
- s potekom časa, za katerega je pogodba sklenjena,
- z odstopom najemodajalca od pogodbe,

- z neplačilom najemnine za tekoče leto,
- z ugotovitvijo javne koristi.

13. člen

Vsaka pogodbeni stranka lahko pisno odpove pogodbo s 6-mesečnim odpovednim rokom.

14. člen

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

- da obstaja dolžnost vrnitve zemljišča v denacionalizacijskem postopku,
- da najemnik ne uporablja zemljišča v skladu z najemno pogodbo,
- da najemnik ne plača najemnine za tekoče leto,
- da najemnik kako drugače krši pogodbeni določila,
- da zemljišče potrebuje zaradi javne koristi.

15. člen

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

IV. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NAJEMNIN ZA ZEMLJIŠČA

16. člen

Najemnine od oddanih zemljišč so prihodek proračuna občine.

17. člen

Minimalna višina najemnine po posameznih skupinah zemljišč:

1. Za zemljišča za kmetijsko rabo se uporablja cenik Sklada Kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

2. Za nekmetijsko rabo:

Namen uporabe	Minimalna letna najemnina €/m ²
Funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišča, parkirišče, dostopna pot, zelenica)	0,70
Funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišča, parkirišče, dostopna pot, zelenica)	0,70
Zemljišče za opravljanje poslovne dejavnosti	1,00

V primeru večjega števila prosilcev ima prednost ponudnik, ki ponudi višjo najemnino.

Najemnina za posamezno pogodbo ne sme biti nižja od 50,00 EUR.

18. člen

Najemnina se plača najkasneje do 30. 6. za tekoče leto oziroma v roku 15 dni od podpisa pogodbe o oddaji zemljišča v najem.

19. 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.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

Vsi že začeti postopki oddaje zemljišč v najem se izvedejo po določbah tega pravilnika.

21. člen

Obstoječe pogodbe se nadomestijo z novimi pogodbami skladno z določili tega pravilnika. Kolikor ne pride do podpisa nove pogodbe s strani najemnejmalca v roku 15 dni od sprejema le-te, najemno razmerje preneha.

22. člen

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

Št.

Občina Bloke

Nova vas, dne

župan

Jože Doles

Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, 3. in 15. člena Statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in na podlagi 22. člena Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, sprejema

CENIK zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2010

Cenik zakupnin velja za kmetijska zemljišča v upravljanju Sklada. Izhodišče za določitev zakupnine so katastrski podatki, ob upoštevanju dejanske rabe zemljišča in dejanske proizvodne sposobnosti zemljišča.

Tabela 1: Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč za leto 2010

katastrska kultura	katastrski razredi	letna zakupnina v EUR/ha
vrt	1-8	212,25
njiva	1-3	155,57
njiva	4-6	141,72
njiva	7-8	109,06
travnik	1-2	122,25
travnik	3-4	102,47
travnik	5-6	83,89
travnik	7-8	64,12
barjanski travnik	1-4	64,12
pašnik	1-2	51,54
pašnik	3-4	38,34
pašnik	5-6	25,77
pašnik	7-8	12,59
planinski pašnik		12,59
pašnik porasel z gozdnim drevjem		12,59
trstičje		12,59
sadovnjak	1-4	160,60
sadovnjak	5-8	128,84
vinograd	1-3	128,84
vinograd	4-6	115,65
vinograd	7-8	96,49
hmeljišče	1-8	155,57
plantaža gozdnega drevja	1-8	12,59
obore za živali		12,59
ostalo (gozdni robovi, brežine..)		5,99

Posamezne katastrske občine so uvrščene v območja.

Na območjih z ugodno prometno lego in večjim povpraševanjem po zemljiščih se zakupnina obračunava s faktorjem 1,20. Na območjih, ki so kmetijsko ogrožena se zakupnina obračunava s faktorjem 0,80. Seznam katastrskih občin s pripadajočimi faktorji je sestavni del cenika zakupnin (priloga št. 1).

Osnovna zakupnina se izračuna na podlagi katastrskih podatkov o parceli. Za izračun končne zakupnine se upoštevajo odstopanja izražena v faktorjih iz tega cenika. Upoštevajo se:

1. faktorji "ugodne prometne lege",

2. faktorji "kmetijsko ogroženih območij" in

3. faktorji za katere je predhodno potreben sklep komisije, izhajajo pa iz ugotovljene razlike med katastrskim in dejanskim stanjem zemljišč, predhodno neuspešnih ponudb za zakup, izlicitiranih zakupnin in drugih utemeljenih razlogov.

Faktorji pod številko 1. in 2. se v zakupni pogodbi, brez njenega pisnega usklajevanja, pri obračunu vsakokratne zakupnine usklajujejo s trenutno veljavnim cenikom zakupnin. Faktorji pod zaporedno št.3. v zakupni pogodbi predstavljajo pogodbeno določilo, ki se lahko spremeni le ob soglasju obeh strank.

Zemljišča se oddajajo v zakup na podlagi javne ponudbe za zakup zemljišč. Prva ponudba se objavi po ceni, določeni v tem ceniku. V primeru neuspešne ponudbe za zakup se lahko zakupnina na ponovljeni ponudbi zniža do 30 % glede na predhodno ponudbo.

Zakupnina za posamezno območje se prilagaja ponudbi, povpraševanju in naravnim pogojem na zemljiščih. V primeru, da je ugotovljena drugačna raba in drugačna proizvodna sposobnost zemljišč kot je navedena v katastru, komisija določi višino zakupnine na podlagi dejanskega stanja. Vsa odstopanja od višine zakupnine po tem ceniku, kot tudi odobritev obročnega odplačevanja zakupnine, odobri komisija za zakup.

Zakupniki, ki na zemljiščih s soglasjem Sklada obnovijo trajne nasade ali usposobijo zemljišče za kmetijsko rabo, imajo za določen čas, ki je neposredno povezan z dobo do začetka rodnosti, pravico do plačevanja znižane zakupnine. Znižana zakupnina v letu 2010, ne glede na katastrsko kulturo in razred, znaša 33,99 EUR/ha.

Doba, ko se obračunava zmanjšana zakupnina je odvisna od vrste nasada in je razvidna iz tabele 2.

Tabela 2: Trajanje zmanjšane zakupnine za nove trajne nasade.

vrsta trajnega nasada	število let, letna zakupnina – 33,99 EUR/ha
Vinograd	3
Oljčnik, orehi	5
Jablane, hruške	4
Breskve	4
Hmeljišče	2
ostalo	glede na začetek rodnosti

Popust se obračunava glede na število vegetacijskih dob. V primeru, ko se nasad posadi spomladi, se za to leto že obračuna popust, če pa se sadi jeseni, se popust prvič obračuna v naslednjem letu.

Za ostale primere določi trajanje popusta komisija za zakup.

Najemnina za trajne nasade v lasti Sklada se za leto 2010, glede na višino najemnine v letu 2009, poviša za 1,6%.

Zakupnina za posamezno zakupno pogodbo je lahko nižja kot 50,00 EUR le izjemoma. Za izjemni primer se šteje predhodno neuspešna ponudba v razmerah, ki od Sklada zahtevajo zagotovitev obdelanosti zemljišča.

V primeru, da nastopi obveznost plačila davka na dodano vrednost, ga plača zakupnik.

Obdelovalcem zemljišč v upravljanju Sklada, ki zemljišča obdelujejo brez zakupne pogodbe, Sklad zaračuna zakupnino za nazaj, za čas obdelave, vendar ne več kot za tri leta. Zakupnina se obračuna po tem ceniku

V primeru sklenjenega dogovora z agrarno skupnostjo, da od Sklada ne bo zahtevala nobene odškodnine, ki bi se nanašala na nezmožnost uporabe za čas od uveljavitve zakona o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic do vračila zemljišča v last agrarnim skupnostim, Sklad z agrarnimi skupnostmi sklene zakupno razmerje, pri čemer se letna zakupnina obračuna po ceni 50,00 EUR po pogodbi, ne

glede na obseg zemljišč v pogodbi. Navedeno znižanje velja le za zemljišča za katera je ta ista agrarna skupnost vložila zahtevek za vračilo po zgoraj navedenem zakonu

Za agrarne skupnosti se v skladu z Zakonom o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic štejejo tudi podobčine, vasi, srenje, soseske, korporacije, urbarialne in druge po izvoru podobne skupnosti. Zakupnina za pretekla leta se agrarnim skupnostim ne zaračunava, prav tako pa Sklad agrarnim skupnostim ne vrača že prejete zakupnine.




Branko Raynik
Predsednik Sveta Sklada

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada, dne 29.12.2009.

Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, 3. in 15. člena statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in na podlagi 22. in 33. člena Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, sprejema

CENIK **najemnin za nekmetsko rabo zemljišč za leto 2010**

Najemnine za nekmetsko rabo se oblikujejo tržno in na podlagi javno objavljene ponudbe, pri čemer so podlaga za določitev višine najemnine oziroma za objavo izklicne cene, vrednosti navedene v tabeli št. 1

Ne glede na prejšnjo določbo se lahko najemne pogodbe pri katerih je znesek letne najemnine nižji od vrednosti 2.000 EUR, sklenejo brez javne objave, neposredno z najemnikom.

Tabela št. 1: Cenik najemnin za nekmetsko rabo zemljišč za leto 2010

namen uporabe	minimalna letna najemnina EUR/m²
funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...)	0,4027
funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...)	0,7920
odprto skladišče za les, gradbeni material ...	0,4027
športna igrišča (nogometno, lokostrelsko, vadišča za živali, tenis, kamp, ...)	0,0402
igrišče za golf	0,0537
fotovoltaična polja	0,0500
vodne površine	0,0200
smučišče	0,0110

V primeru sklenjenih pogodb za reklamne table – jumbo plakate se letno obračuna odškodnina v znesku 302,20 EUR za eno stojno mesto. Pogodbeni znesek se letno uskladi z objavljeno stopnjo indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu.

Najemne pogodbe za bazne postaje mobilne telefonije s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem se sklenejo proti plačilu letne najemnine v višini 3.556 EUR za posamezno postajo. Sklenejo se brez javno objavljene ponudbe neposredno z operaterjem.

V primeru neuspele javne ponudbe za najem zemljišča se na ponovljenem razpisu lahko najemnina zniža. Znižuje se lahko večkrat, vsakokrat največ za 25 % od predhodno objavljene cene, tudi pod višino minimalne letne najemnine iz tabele št. 1. tega cenika.

Najemna pogodba se lahko sklene in najemnina obračuna tudi za krajše obdobje od enega leta.

Najemnina za posamezno pogodbo ne more biti nižja kot 73,91 EUR.

Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača najemnik.



Branko Ravnik
Predsednik Sveta Sklada

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada dne 29.12.2009.