



OBČINA
LOVRENC
NA POHORJU

OBČINA LOVRENC NA POHORJU
OBČINSKI SVET

Datum: 15. 6. 2020

ZADEVA:

8. TOČKA

- Obravnava predloga Pravilnika o razveljavitvi Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Lovrenc na Pohorju v najem

PREDLAGATELJ: Župan Marko Rakovnik, prof.

PRIPRAVLJALEC: Občinska uprava

PRILOGE:

- Predlog sklepa
- Obrazložitev, Pravilnik o razveljavitvi Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Lovrenc na Pohorju v najem.



OBČINA LOVRENC NA POHORJU
Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju

Tel.: 02/63-00 550; Fax: 63 00 560; e-mail: obcina@lovrenc.si - naslovnica: lovrenc.si

PREDLOG SKLEPA

Prva obravnava:

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A) in 70. člena Poslovnika Občine Lovrenc na Pohorju (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 63/2017) je Občinski svet Občine Lovrenc na Pohorju na 9. redni seji dne, 22.6.2020, sprejel Pravilnik o razveljavitvi Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Lovrenc na Pohorju v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/2012) v skrajšanem postopku.

Druga obravnava:

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A) in 70. člena Poslovnika Občine Lovrenc na Pohorju (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 63/2017) je Občinski svet Občine Lovrenc na Pohorju na 9. redni seji dne, 22.6.2020, sprejel Pravilnik o razveljavitvi Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Lovrenc na Pohorju v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/2012) v skrajšanem postopku.



OBČINA LOVRENC NA POHORJU
Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju

Tel.: 02/63-00 550; Fax: 63 00 560; e-mail: obcina@lovrenc.si - naslovnica: lovrenc.si

Obrazložitev:

1. Pravna podlaga

- **Zakon o lokalni samoupravi** (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A) - 29. člen določa, da občinski svet v okviru svojih pristojnosti sprejema odloke in druge občinske akte, torej jih tudi razveljavlja.
- **Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti** (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) – v nadaljevanju Zakon – natančno predpisuje metode in postopke oddaje nepremičnega premoženja.
- **Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti** (Uradni list RS, št. 31/18) določa posebnosti posameznih metod in postopkov – v nadaljevanju Uredba.
- Statut Občine Lovrenc na Pohorju (uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/17)
- **Poslovnik Občine Lovrenc na Pohorju** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 63/2017) - 70. člen določa, da občinski svet sprejema, torej tudi razveljavlja pravilnike.

2. Razlogi za sprejem

Občinski svet Občine Lovrenc na Pohorju je na svoji 13. redni seji, dne 24.05.2012, sprejel Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Lovrenc na Pohorju v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/2012, v nadaljevanju: Pravilnik).

Leta 2018 je bil sprejet nov Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, na podlagi zakona pa tudi Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki postopke ravnanja s stvarnim premoženjem natančno in celovito urejata. Za oddajo v najem se uporabljajo metode in postopek, ki je natančno določen z zakonom (49. do 52. člen Zakona ter 62. do 65. člen Zakona), posebnosti in vsebino pa Uredba. Glede bistvenih sestavin najemne pogodbe se smiselno uporablja Stanovanjski zakon, na splošno glede pravic in obveznosti najemnika in najemodajalca pa tako Stanovanjski zakon, kot tudi Obligacijski zakonik. Skladno z Uredbo se morebitne druge pogoje in posebnosti javnega zbiranja ponudb objavijo v posamičnem razpisu.

Pravilnik ima tako posamezna pojmovanja zastarela, v določenih delih je povsem neskladen ali nepopoln v primerjavi z zakonom.

Nekaj konkretnih primerjav navajamo v nadaljevanju.

Sklenitev neposredne najemne pogodbe je v zakonu omejena na letno najemnino v višini 5.000 EUR letno, izbere se najemnik po merilu najugodnejšega ponudnika, in na določene izjeme, sicer se izvede postopek javne dražbe bodisi javno zbiranje ponudb. Postopki vseh metod so zelo natančno opredeljeni od 50. do 52. člena zakona, kakor tudi postopek oddaje v najem in izjeme za oddajo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe.

Glede časa trajanja oddaje v najem zakon določa oddajo za določen čas (vendar ne več kot 5 let) oz. nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od 6 mesecev. Doslej veljavni pravilnik je določal 5 letno najemno razmerje z možnostjo podaljšanja, česar zakon več ne omogoča, ampak se izpelje nov postopek oddaje v najem. Torej zakon omejuje dolžino najemnih razmerij, ki se sklepajo za določen čas na maksimalno obdobje petih let, medtem ko dopušča tudi oddajo v najem za nedoločen čas, pri čemer zaradi prožnosti najemnih razmerij, ob morebitnih potrebah lastnika nepremičnine, skrajšuje odpovedni rok enega leta ter olajša način prekinitve razmerja, glede na veljavni še iz leta 1974 Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih z dopolnitvami. Pred iztekom najemnega razmerja



OBČINA LOVRENC NA POHORJU
Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju

Tel.: 02/63-00 550; Fax: 63 00 560; e-mail: obcina@lovrenc.si - naslovnica: lovrenc.si

zakon omogoča ponovno izvedbo postopka oddaje v najem, s čemer se zasleduje gospodarnost ravnanja in enako obravnavo zainteresiranih najemnikov. Odpovedni rok prične teči z dnem vročitve odpovedi.

Tudi postopek oddaje v podnajem je jasno določen v zakonu. Pogoji je predhodno pisno soglasje najemodajalca k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu brez splošnega določila o dopustnosti oddaje v najem, ki se šteje za nično, prav tako zakon določa obveznost izročitve neupravičene obogatitve iz naslova podnajema, podnajem je možen za krajše časovno obdobje in v manjšem obsegu ob tem, da so znani vsi elementi pravnega posla. Tudi teh določb veljavni pravilnik ne zajema.

Na novo je z zakonom kot izjema urejena občasna uporaba nepremičnega premoženja (67. člen Zakona) po kratkih časovnih enotah, in sicer po urah in posameznih dnevih. Gre za predvsem za primere oddaje, ko upravljavec oz. uporabnik premoženja ne potrebuje 24 ur na dan, 7 dni v tednu (npr. telovadnica v popoldanskem času, čez vikend, itd. ...). Gre za primere, ko se najemno pogodbeno razmerje, kot ga poznamo, ne vzpostavi. Za ta namen se s cenikom, ki ga sprejme župan, določi višina uporabnine, s katero se pokrijejo obratovalni stroški in stroški manjših vzdrževalnih del. Uporabnina se plača na podlagi izstavljenega računa.

Ohranja se tudi institut brezplačne uporabe (68. člen), ki se ga lahko uporabi za oddajo nepremičnega premoženja v uporabo izključno naštetim pravnim osebam v navedenem členu (npr. nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu). V tem primeru se krijejo le obratovalni stroški, stroški rednega vzdrževanja, stroški zavarovanja in drugi stroški, ki se dogovorijo v pogodbi. 69. člen določa tudi čas oddaje nepremičnega premoženja v brezplačno uporabo, ki je specifičen glede na namen oddaje.

Zakon ne ločuje možnosti oddajanja v najem glede na vrsto premoženja, ampak omogoča oddajo v najem vsakega premoženja.

Glede na vse navedeno in predvsem v luči dejstva, da Zakon in Uredba natančno in celovito urejata postopke oddajanja v najem, se postavi vprašanje smiselnosti priprave predmetnega pravilnika, saj bo v velikem delu predstavljal prepis zakonskih določil. Zakon tudi ne predvideva ali zapoveduje sprejema posebnega pravilnika na lokalni ravni glede oddajanja stvarnega premoženja v najem, vendar želimo ustrezne določbe zakona, vezane na oddajo konkretnega nepremičnega premoženja (npr. za kulturni dom, prireditveni center, garaže, zemljišča, poslovnih prostorov ...) zaradi lažje preglednosti in boljšega splošnega razumevanja za občane, povzeti v lokalni akt, katerega priloge bodo tudi predpisani obrazci za posamezne postopke oddajanja nepremičnega premoženja, bodisi v najem, bodisi v uporabo.

Pri tem se nam je postavilo vprašanje pristojnosti sprejemanja takšnega pravilnika (ali je v pristojnosti župana ali je v pristojnosti Občinskega sveta). Zakon namreč te pristojnosti ne določa eksplicitno, saj ne zapoveduje niti področnega akta. Zato smo najprej pregledali prakso nekaterih drugih občin in ugotavljamo, da tega področja v večini še nimajo urejenega skladno z opisanimi zakonskimi spremembami. Našli pa smo eno občino, ki je predlagala razveljavitev pravilnika in tako uskladila področje ravnanja s stvarnim premoženjem z veljavnim zakonom.

Glede pristojnosti župana in občinskega sveta smo zato izhajali kataloga Pristojnosti in nalog slovenskih občin (vir: Lex Localis). Iz teh določil izhaja, da o oddaji nepremičnega premoženja v najem ali brezplačno uporabo odloča župan, posledično je tudi sprejem internega pravilnika v njegovi pristojnosti.

Gradivo je obravnavala statutarno pravna komisija in nanj ni imela pripomb.

Glede na vse navedeno predlagamo članom Občinskega sveta Občine Lovrenc na Pohorju, da sprejmejo predlagani sklep. Z njegovo razveljavitvijo bo pričel veljati pravilnik na ravni župana, ki bo urejal predmetno področje.



OBČINA LOVRENC NA POHORJU
Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju

Tel.: 02/63-00 550; Fax: 63 00 560; e-mail: obcina@lovrenc.si - naslovnica: lovrenc.si

3. Finančne in druge posledice

Razveljavitev navedenega pravilnika neposredno nima finančnih posledic na proračun.

Pripravila:
Irena Kukovec Stajan

PRILOGA:

- Predlog Pravilnika o razveljavitvi Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Lovrenc na Pohorju v najem



OBČINA LOVRENC NA POHORJU
Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju

Tel.: 02/63-00 550; Fax: 63 00 560; e-mail: obcina@lovrenc.si - naslovnica: lovrenc.si

Priloga:

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A) in 70. člena Poslovnika Občine Lovrenc na Pohorju (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 63/2017) je Občinski svet Občine Lovrenc na Pohorju na ____ . redni seji sprejel naslednji

**PRAVILNIK O RAZVELJAVITVI PRAVILNIKA O ODDAJANJU NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA
OBČINE LOVRENC NA POHORJU V NAJEM (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/2012)**

1. Razveljavi se Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja občine Lovrenc na Pohorju v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/2012).
2. Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:
Datum:

ŽUPAN
OBČINE LOVRENC NA POHORJU
Marko RAKOVNIK, prof.