

Številka: 007-0001/2015

Datum: 02.12.2019

STATUS DOKUMENTA:

OSNUTEK/PREDLOG/DRUGO

Zadeva: **OSNUTEK ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
ODDAJANJU V NAJEM IN OBREMENJEVANJU NEPREMIČNIN V LASTI OBČINE
GROSUPLJE**

- 1. Predlog besedila sklepov občinskega sveta:**
Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju v najem in obremenjevanju nepremičnin v lasti Občine Grosuplje se sprejme.
- 2. Predlagatelj:**
Dr. Peter Verlič, župan Občine Grosuplje
- 3. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:**
Aleksander Skubic, univ.dipl.prav., vodja Urada za splošne zadeve
- 4. Izjava, da je gradivo obravnaval pristojni odbor oz. komisija občinskega sveta:**
Gradivo je bilo posredovano v obravnavo Odboru gospodarstvo in turizem.
- 5. Predlog morebitnega skrajšanja poslovnih rokov za obravnavo:**
/
- 6. Ocena finančnih posledic sklepov:**
Odlok nima vpliva na odhodke iz občinskega proračuna.
- 7. Kratak povzetek gradiva:**
Sedaj veljavni Odlok o oddajanju v najem in obremenjevanju nepremičnin v lasti Občine Grosuplje je bil sprejet marca 2016. V času uporabe tega odloka se je v praksi izkazalo, kaj bi bilo treba v odloku spremeniti in s čim ga dopolniti, hkrati pa ga je treba tudi uskladiti z v tem času spremenjeno zakonodajo.
Spremembe so sicer pomembne, ni pa jih toliko, da bi bilo pravnotehnično treba narediti nov odlok, zato so le te predstavljene v obliki sprememb in dopolnitev.
Spremembe in dopolnitve so podrobneje obrazložene v obrazložitvi osnutka odloka.

ŽUPAN
dr. Peter Verlič



PRILOGE:

- Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju v najem in obremenjevanju nepremičnin v lasti Občine Grosuplje z obrazložitvijo.



Slovenska mreža
starosti prijaznih
mest in občin



Na podlagi 29. in 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo 2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 in 14/15), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 18. člena Statuta Občine Grosuplje (Uradni list RS št. 65/17) je Občinski svet Občine Grosuplje na 8. seji, dne 11.12.2019, sprejel

**Odlok o spremembah in dopolnitvah
Odloka o oddajanju v najem in obremenjevanju
nepremičnin v lasti Občine Grosuplje**

1. člen

V Odloku o oddajanju v najem in obremenjevanju nepremičnin v lasti Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 29/16) se v 12. členu pred prvo alinejo dodajo naslednje štiri alineje:

"-stojnica v lasti Občine Grosuplje (v EUR/m ² /dan)	15,00	10,00	5,00
- prodajna hišica v lasti Občine Grosuplje (v EUR/m ² /leto)	40,00	35,00	15,00
- prodajni objekt, postavljen na občinsko zemljišče (kiosk, kontejner, svečomat, mlekomat ipd.) (v EUR/m ² /leto).....	50,00	45,00	20,00
- mobilna prodaja (v EUR/m ² /dan)	20,00	15,00	10,00"

2. člen

Tretji odstavek 27. člena se spremeni, tako da se glasi:

"Podatki o površini, obremenjeni s služnostno pravico, se povzamejo iz projektne in druge dokumentacije o nameravani služnosti. Širina trase (varovalni pas) se določi skladno s predpisi s predmetnega področja."

3. člen

Prvi odstavek 31. člena se spremeni, tako da se glasi:

"Višina nadomestila se določi glede na območje ter namensko rabo zemljišča, razvidno iz prostorskih aktov, v EUR/m² brez DDV in sicer:

območje	I.	II.	III.
stavbna zemljišča	20,00	16,00	8,00
kmetijska zemljišča	/	1,00	0,50"

4. člen

Tretji odstavek 36. člena se črta.

5. člen

39.člen se spremeni, tako da se glasi:

"Višina nadomestila za odplačno stavbno pravico se določi skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Za določitev izkustvene višine nadomestila se uporabi izkustveno določena višina kupnine, ki bi bila za isto nepremičnino v primeru prodaje le te. Če tako ugotovljena višina nadomestila preseže zakonsko določeni znesek, nad katerim je potrebna cenitev, se višina nadomestila določi s cenitvijo, v nasprotnem primeru pa se kot višina nadomestila uporabi znesek, ki bi bil določen kot kupnina."

6. člen

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

Številka: 007-0001/2015
Grosuplje, dne 11.12.2019

OBČINA GROSUPLJE
OBČINSKI SVET
Župan
Dr. Peter Verlič

Obrazložitev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka obremenjevanju nepremičnin v lasti Občine Grosuplje

1. pravne podlage

Na državni ravni to področje urejata:

- Zakon 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 in 14/15 - ZUUJFO) in
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14)

2. vsebina odloka

Odlok določa način, pogoje, merila in ravnanje občine, kadar se njeno nepremično premoženje oddaja v najem oziroma se obremenjuje s služnostno ali stavbno pravico.

3. razlog sprejetja odloka

Sedaj veljavni Odlok o oddajanju v najem in obremenjevanju nepremičnin v lasti Občine Grosuplje je bil sprejet marca 2016. V času uporabe odloka se je v praksi izkazalo, kaj bi bilo v odloku treba spremeniti in s čim ga dopolniti, hkrati pa ga je treba tudi ažurirati z v tem času spremenjeno zakonodajo.

4. obrazložitve sprememb in dopolnitev

K 1. členu

V praksi se izkazalo, da ne obravnava vseh načinov izvajanja prodaje, ki jih omogočajo kapacitete Občine Grosuplje, zato so dodani štirje taki načini, cene pa so določene glede na način izvajanja take prodaje ter vsebinsko primerljivo z obstoječimi določili odloka.

K 2. členu

V praksi se je pridobivanje podatka o širini varovalnega pasu s strani vlagateljev oziroma investorjev večkrat izkazalo za oteženo, saj so se pojavljale kolizije med podatki iz projektov, ki so jih predložile stranke, ter podatki iz odloka, zato so bila iz čisto formalnega razloga potrebna dodatna pojasnila oziroma usklajevanja tega podatka s predpisi. V skladu s predlagano spremembo bo podatek o širini varovalnega pasu za posamezno infrastrukturo upoštevan neposredno iz predmetnih zakonskih in podzakonskih aktov ter projektov.

K 3. členu

Pri obravnavi konkretnih zadev se je izkazalo, da so nadomestila za služnost v nekaterih primerih previsoko določena. Čeprav je bilo v preteklih letih posvečeno veliko pozornosti temu, da bi vse parcele, ki so v funkciji javne rabe, pridobile tudi status javnega dobra, se občasno, še posebej pri oblikovanju novih zaselkov, pojavljajo situacije, ko določena parcela nima statusa javnega dobra. Upravna enota zato prosilcu ne izda gradbenega dovoljenja, češ da nima legalnega dostopa do bodočega objekta. V takih primerih investitor zaprosi za služnost dostopa, ki služi kot ena izmed podlag za gradbeno dovoljenje, predmetno parcelo pa se umesti v nabor parcel za pridobitev statusa javnega dobra. Ko parcela pridobi ta status, služnost izgubi funkcijo. Ker gre torej praviloma začasne situacije, naj bi bila temu ustrezna tudi višina nadomestila za služnost.

Predlagana znižanja so označena s poudarjenim tiskom, sedaj veljavne vrednosti pa so v oklepajih:

<u>območje</u>	<u>I.</u>	<u>II.</u>	<u>III.</u>
stavbna zemljišča	20,00	16,00	8,00 (13,00)
kmetijska zemljišča	/	1,00 (3,00)	0,50 (1,00)

K 4. členu

Temeljno je stavbna pravica opredeljena v Stvarnopravnem zakoniku, za poslovanje občine s stavbno pravico pa je pomemben še Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Tudi ta zakon dopušča ustanavljanje stavbne pravice na občinskem premoženju, je pa sedaj veljavni odlok postavil omejitve, ki je bila v času njegovega nastanka smiselna, od uvedbe Gradbenega zakona naprej pa ni več utemeljena. Vsaj ne v vseh primerih. Povsem samoumevno je, da podeljena stavbna pravica na parceli, ki ima status javnega dobra, ne sme ovirati siceršnje javne rabe predmetne nepremičnine, če pa stavbna pravica take rabe ne ovira, pa je poleg zakonske podana tudi dejanska utemeljitev za podelitev le te.

V zvezi z legalizacijo objektov 117. člen Gradbenega zakona obravnava t.i. objekt daljšega obstoja. Med dokazili, ki jih mora investitor (lastnik) priložiti zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, mora biti tudi dokazilo, da ima »pravico graditi«. Ker na občinski parceli, ki ima dodatno še zaznamovan status javnega dobra, tak investitor lastninske pravice ne more imeti, mora pravico graditi izkazati na drug ustrezen način. To je dopustno narediti z izkazano stavbno pravico. Na parceli z zaznamovanim statusom

javnega dobra se torej ustanovi odplačna stavbna pravica, pri tem pa uporaba nepremičnine na podlagi te pravice ne sme ovirati siceršnje javne rabe predmetne nepremičnine.

K 5. členu

Če gre za večje zadeve, v katerih višina nadomestila v enem letu, določena po izkustveni metodi, preseže 5.000,00 EUR, se konkretna višina skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določi s cenitvijo, za primere, ko pa bi bil ta izkustveno določeni znesek nižji od 5.000,00 EUR, pa zakon ne daje rešitve. Da se ti postopki ne bi obremenjevali z neupravičenimi stroški, se s to rešitvijo daje možnost, da se v manjših zadevah višina določi po izkustveni metodi oz. metodi primerljivih transakcij. Ker gre za zelo dolgoročna razmerja (stavbna pravica lahko traja tudi 99 let), bi se višina nadomestila izenačila z zneskom, ki bi v primeru prodaje predstavljal kupnino.