

Štev.: 478-113/2015

Datum: 14.3.2016

status dokumenta:

OSNUTEK / PREDLOG / DRUGO

Zadeva **ODLOK O ODDAJANJU V NAJEM IN OBREMENJEVANJU NEPREMIČNIN V LASTI
OBČINE GROSUPLJE**

1. Predlog besedila sklepov občinskega sveta:

Osnutek 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:

- Jelka Kogovšek, vodja Urada finance, gospodarstvo in družbene dejavnosti
- Aleksander Skubic, vodja Urada za splošne zadeve

4. Izjava, da je gradivo obravnaval pristojni odbor oz. komisija občinskega sveta:

Gradivo je bilo posredovano v obravnavo Odboru za prostor, komunalno infrastrukturo in ekologijo.

5. Predlog morebitnega skrajšanja poslovnih rokov za obravnavo:

/

6. Ocena finančnih posledic sklepov:

Odlok nima vpliva na odhodke iz občinskega proračuna.

7. Kratek povzetek gradiva:

Sedaj veljavni Odlok o oddajanju v najem in obremenjevanju nepremičnin v lasti Občine Grosuplje je bil sprejet junija 2013. 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. Pravnotehnične in vsebinske spremembe in dopolnitve so tako obsežne, da je namesto odloka o spremembah in dopolnitvah pravno-tehnično ustrežnejše sprejeti kar nov odlok. Spremembe so podrobneje obrazložene v obrazložitvi osnutka odloka.

Dr. Peter Verlič
ŽUPAN



PRILOGA:

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

Občina dobrega življenja



Slovenska mreža
starosti prijaznih
mest in občin

Na podlagi 29. in 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 in 14/15), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/10, 75/12, 47/13, 50/14, 90/14, 14/15 in 76/15), Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin (Uradni list RS št. 14/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) in 18. člena Statuta Občine Grosuplje (Uradni list RS št. 1/10) je Občinski svet Občine Grosuplje na 10. Seji, dne 30.03.2016, sprejel naslednji

ODLOK
o oddajanju v najem in obremenjevanju
nepremičnin v lasti Občine Grosuplje

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določajo način, pogoji in merila za oddajanje nepremičnin v lasti ali upravljanju Občine Grosuplje (občina) v najem (zakup) ter za obremenjevanje le tega s služnostnimi ter stavbnimi pravicami.

Ta odlok se uporablja:

- za vse nepremičnine (zemljišča vseh namembnosti, vse vrste stavb in posebnih delov stavb),
- za oddajo v najem, ustanovitev služnostne pravice ter ustanovitev stavbne pravice.

Za določitev vsebine pojmov, kot so nepremičnina, najem, služnostna pravica, stavbna pravica idr., se uporabljajo neposredno vsakokratno veljavni Stvarnopravni zakonik, Obligacijski zakonik, Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Zakon o kmetijskih zemljiščih, Stanovanjski zakon in drugi zakoni ter podzakonski predpisi, ki urejajo ta področja.

2. člen

Za gospodarjenje z nepremičninami po tem odloku je pristojna Občinska uprava Občine Grosuplje.

Najemnine, odškodnine, nadomestila ipd. so prihodek občine.

II. POSTOPEK SKLENITVE POGODBE

3. člen

Postopek se začne na podlagi vloge stranke ali na pobudo občine ali upravljavca nepremičnine.

Za sklenitev pogodbe se uporabi tista metoda, ki jo glede na vrednost nepremičnine določa Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Če se postopek vodi po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, ga vodi tričlanska komisija, ki jo imenuje župan.

III. ODDAJA V NAJEM (ZAKUP)

4. člen

V najem se lahko odda tiste nepremičnine, ki jih občina začasno ne potrebuje. Podnajem ni dovoljen, razen če je z najemno pogodbo posebej drugače dogovorjeno.

5. člen

Najemno razmerje se uredi s pogodbo.

Za najem v trajanju največ treh dni zadostuje tudi naročilnica.

6. člen

Višina najemnine brez DDV-ja je določena s tem odlokom oziroma s tem odlokom določenim cenikom.

Višina najemnine se enkrat letno (praviloma do konca januarja oziroma, ko so znani ustrezni podatki) revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin preteklega leta.

7. člen

Župan lahko s sklepom, ki se povzame v najemno pogodbo, v upravičenih primerih zniža višino najemnine največ do ene polovice, če:

- najemnik nepremičnine ne izkorišča kot edini uporabnik ali
- če je intenzivnost izkoriščanja nepremičnine ustrezno nizka ali
- če za določeno najemno pogodbo obstaja poseben interes občine ali krajevne skupnosti ali
- če gre za najem javnih površin za namene promocije in prodaje kmetijskih pridelkov in izdelkov domače obrti.

Župan lahko s sklepom, ki se povzame v pogodbo, v upravičenih primerih odobri brezplačno uporabo nepremičnine. Brezplačna uporaba se sme odobriti, če je uporabnik organizacija (društvo ali zveza društev ali zavod), ki deluje v interesu občine (humanitarna, športna, turistična, kulturna in mladinska organizacija ter organizacija s področja vzgoje in izobraževanja, socialnega varstva in zdravstva) ali Krajevna skupnost.

V času volilne kampanije se sme brezplačna največ 6-urna uporaba odobriti tudi političnim strankam ali fizičnim osebam za izvedbo predvolilnih shodov in podobnih aktivnosti.

Brezplačna uporaba nezasedenih občinskih nepremičnin se sme dovoliti tudi za organizacijo javnih dogodkov oziroma prireditve občinskega ali krajevnega pomena (proslave, otvoritve, dogodki kot so Grosuplje v jeseni, rekreativne in tekmovalne prireditve ipd.). O taki uporabi odloči župan.

8. člen

Račun za najemnino se izda mesečno do 5. dne v mesecu, razen za:

- najem kmetijskega zemljišča ter zelenjavnega vrta (gredice), za katerega se račun izda enkrat letno,
- najem, krajši od enega meseca, za katerega se račun izda nemudoma po koncu takega najema.

Plačilni rok računa je osem dni.

A) Kmetijska zemljišča

9. člen

Kmetijska zemljišča se oddajajo v najem v skladu s pogoji in po postopku, ki jih določa Zakon o kmetijskih zemljiščih.

Za določitev višine najemnine se uporablja vsakokratno veljavni cenik Sklada Kmetijskih zemljišč in gozdov RS za posamezno leto, objavljen na spletni strani.

B) Stavbna zemljišča

10. člen

Stavbna zemljišča so zemljišča, ki jih kot taka določa prostorski akt.

11. člen

Stavbna zemljišča so glede na lokacijo razvrščena na tri območja:

- I. območje ožje območje mestnega jedra Grosuplja (območje med Adamičevo cesto, Cesto na Krko, Župančičevo cesto in Taborsko cesto)
- II. območje širše območje (ostale ulice v Grosupljem, naselje Šmarje - Sap)
- III. območje ostala naselja v občini.

12. člen

Višina najemnine se določi glede na dejavnost ter lokacijo zemljišča in sicer:

vrsta površine oz. dejavnosti	območje: I. II. III.		
- površine cest, ulic, pločnikov, trgov ipd., kjer je možno za gostinske ali trgovske namene postaviti stojnico, kiosk, gostinski vrt, prodajni avtomat ali na kakšen drug način razširiti ponudbo pred lokali (v EUR/m ² /mesec)	3,00	2,25	1,50
- površine, ki jih je možno uporabiti za namene parkiranja			

(v EUR/m ² /mesec)	3,00	2,25	1,50
- površine, ki jih je možno uporabiti za namene športa, tekmovanj, razstav na prostem, cirkusov, lunaparkov ipd. (v EUR/m ² /mesec)	2,00	1,50	1,00
Za površine, ki jih je možno uporabiti za zelenjavne vrtove (gredice) (v EUR/m ² /leto)	1,00	0,85	0,50
Za površine iz prve alineje prvega odstavka tega člena, kjer je postavitve priložnostna, to je za čas določene prireditve, (v EUR/m ² /dan, najmanj 1 dan, največ 10 dni)	12,00	8,50	5,00
Za površine, ki se jih uporablja kot vrtove ali zelenice pri zasebnih nepremičninah (v EUR/m ² /leto)	2,00	1,50	1,00
Za površine, ki se jih uporablja kot pot ali dvorišče pri zasebnih nepremičninah (v EUR/m ² /leto)	4,00	3,00	2,00
Za površine, ki se jih uporablja kot zemljišče pod stavbo pri zasebnih nepremičninah (v EUR/m ² /leto)	6,00	4,50	3,00
Za površine, ki se jih uporablja pod ali ob obrtnih oz. industrijskih objektih / funkcionalna zemljišča (v EUR/m ² /mesec)	0,70	0,50	0,30
Za površine, ki se jih uporablja kot odprta skladišča, parkirišča za tovorna in/ali delovna vozila ipd. (v EUR/m ² /mesec)	0,50	0,35	0,20

C) Poslovni prostori, dvorane in objekti

a) Poslovni prostori

13. člen

Poslovni prostori so glede na lokacijo razvrščeni v območja, določena v 11. členu tega odloka.

14. člen

Višina najemnine se določi glede na območje v EUR/m²/mesec in sicer:

območje:	I.	II.	III.
– za društva v interesu občine	1,50	1,00	0,50
– za druga društva	3,00	2,50	2,00
– za vse druge najemnike	7,00	6,00	5,00

Najemnina za zaklonišča, skladiščne, garažne in podobne prostore, se korigira (pomnoži) s faktorjem 0,5.

b) Dvorane

15. člen

Dvorano Družbenega doma na Taborski cesti 1 v Grosupljem (Družbeni dom), sejno sobo v pritličju upravne zgradbe na Taborski cesti 2 v Grosupljem (sejna soba Taborska 2), sejno sobo v 4. nadstropju na Taborski cesti 1 v Grosupljem (sejna soba Taborska 1) in dvorano Kulturnega doma na Adamičevi cesti 16 v Grosupljem (Kulturni dom) se lahko odda v najem tudi za posamezne dogodke in sicer za naslednje najemnine (najemnina na uro, obratovalni stroški so vključeni):

dvorana / dejavnost:	nepridobitna	pridobitna
Taborska 1		
- celotna dvorana	8,00	50,00
- polovica dvorane	4,00	25,00
sejna soba Taborska 2	4,00	25,00
sejna soba Taborska 1	4,00	25,00
Kulturni dom		
- najem na dogodek (do 5 ur)	145,00	290,00
- vsaka dodatna ura	15,00	30,00

Cenik ne velja za društva, ki izvajajo redno dejavnost in dogodke v okviru svojih letnih programov dejavnosti, sprejetih na Občinskem svetu Občine Grosuplje in jih Občina sofinancira. Za njih je uporaba dvoran brezplačna.

c) Športni objekti

Cenik najema športnih objektov	EUR/uro
– športna dvorana Brinje Grosuplje	53,00
– športna dvorana Brinje - plesna dvorana	10,00
– športna dvorana Brinje - namizni tenis	5,25
– praktikabel (mobilni oder)	15,00
– stoli, do 100, na kom	1,00
– stoli, vsak naslednji kom nad 100	0,30
– oglasni pano v dvorani Brinje	5,00
– OŠ Louisa Adamiča - telovadnica	18,00
– OŠ Louisa Adamiča - borilnica	10,00
– DE OŠ Louisa Adamiča - telovadnica	15,25
– POŠ Šmarje - Sap - telovadnica	15,25
– POŠ Šmarje - Sap – mala telovadnica	15,25
– POŠ Št. Jurij - telovadnica	17,50
– POŠ Žalna - telovadnica	17,50
– igrišče z umetno travo	12,50
– igrišče z umetno travo + razsvetljava	18,50
– igrišče za odbojko na mivki	6,00
– asfaltno igrišče	6,00
– asfaltno igrišče + razsvetljava	6,50
– nogometno igrišče z umetno travo	70,00
– nogometno igrišče z umetno travo z razsvetljava	80,00

Cenik iz prejšnjega odstavka velja za urni najem za športne aktivnosti, ki se ne izvajajo v okviru Letnega programa športa Občine Grosuplje. Za društva, ki so izvajalci Letnega programa športa Občine Grosuplje, velja za te aktivnosti 50 % popust. Slednje velja tudi za vsa tekmovanja in tekme, ki jih ta društva niso dolžna organizirati, pa kljub temu prevzamejo njihovo organizacijo.

Za komercialne prireditve je cena najema ŠD Brinje Grosuplje 1.294,00 EUR.

Cenik ne velja za društva, ki izvajajo redno dejavnost in dogodke Letnega programa športa Občine Grosuplje, sprejetega na Občinskem svetu Občine Grosuplje in ga Občina sofinancira. Za njih je uporaba športnih objektov brezplačna. To velja tudi za vse redne prvenstvene tekme, ki so jih ta društva v okviru tekmovalnega sistema dolžna organizirati.

Dvorane, telovadnice, učilnice, igrišča in podobne nepremičnine, ki jih imajo v upravljanju šole, zdravstveni dom, knjižnica ter vzgojno varstveni zavod, dajejo le ti v uporabo oziroma najem zunanjim uporabnikom v skladu s svojimi pravilniki in ceniki, sprejetimi na svetih svojih zavodov, razen uporabnikom, oziroma najemnikom katerim ceno in pogoje najema in uporabe določa ta odlok. Prihodki iz tega naslova zavodi se uporabijo za kritje obratovalnih stroškov ter stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja in o njih letno poročajo Občini Grosuplje ob pripravi Letnega poročila o poslovanju.

D) Stanovanja

16. člen

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in postopek, po katerem občina neprofitna stanovanja oddaja v najem, se določijo v skladu z določili Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS št. 69/03, 57/08 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 - ZUJF), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS št. 14/04, 62/06, 22/09, 81/11 in 47/14) ter Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. RS št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10-ZUJPS in 40/11).

17. člen

Občina objavi javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem glede na število prostih stanovanj v občinskem glasilu, na spletni strani občine in na oglasni deski občine.

Postopek oddaje neprofitnih stanovanj vodi tričlanska komisija, ki jo imenuje župan.

18. člen

Na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ne morejo sodelovati prosilci, ki so že lastniki stanovanj.

19. člen

Vse udeležence razpisa, katerih vloge so nepopolne, se pozove, da v roku vloge dopolnijo. Vse vloge, ki se v roku ne dopolnijo, se s sklepom zavrže. Vloge udeležencev razpisa, ki ne izpolnjujejo razpisanih pogojev, se zavrnejo, vloge, ki so vložene po preteku roka, pa se zavržejo.

Če se na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem uvrstijo upravičenci z enakim številom točk, ima prednost tisti upravičenec, ki je vlogo vložil prej.

Seznam upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem se objavi na enak način kot razpis.

Udeleženec razpisa se lahko pritoži v roku 15 dni po prejemu sklepa o zavrnitvi ali zavrženju ali objavi razvrstitve na seznam županu. Odločitev župana je dokončna.

Z izbranimi upravičenci se sklene najemna pogodba.

20. člen

Službena stanovanja se odda v najem na podlagi razpisa, objavljenega na enak način kot za neprofitna stanovanja. Za postopek oddaje v najem se smiselno uporabijo določila za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Za službena stanovanja lahko zaprosijo zaposleni v javnih negospodarskih zavodih, javnih agencijah, katerih ustanoviteljica je občina.

Izjemoma lahko župan na predlog komisije oziroma delodajalca dodeli službeno stanovanje brez javnega razpisa, če se ugotovi neodložljiva potreba po zagotovitvi službenega stanovanja.

21. člen

Prosilci za dodelitev službenega stanovanja morajo izpolnjevati še naslednje pogoje:

- državljanstvo republike Slovenije ali druge države članice Evropske unije,
- kadrovska pomembnost za delodajalca in za občino,
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti do 60 km od delovnega mesta.

22. člen

Najemna pogodba se sklene za določen čas, za čas trajanja zaposlitve pri istem delodajalcu. Vsak najemnik službenega stanovanja je dolžan strokovni službi občine ob koncu koledarskega leta dostaviti dokazilo, da je zaposlen pri delodajalcu. Najemno razmerje preneha s prekinitvijo delovnega razmerja pri delodajalcu, pri katerem je bil najemnik zaposlen ob sklenitvi najemnega razmerja, vključno z upokojitvijo ali smrtjo najemnika ter se ne more prenašati na ožje družinske člane.

23. člen

Za službena stanovanja se določi višino najemnine enako, kot za neprofitna stanovanja, s tem, da se odstotek letne vrednosti stanovanja poveča za 25%.

E) Počitniški apartmaji

24. člen

Občinske počitniške kapacitete lahko koristijo pravne in fizične osebe s stalnim prebivališčem oz. sedežem v Republiki Sloveniji.

25. člen

Cenik, postopek odobritve koriščenja, prevzema in vračila ključev, način plačila in podobna organizacijska ter izvedbena pravila predpiše župan.

IV. SLUŽNOSTNA PRAVICA

26. člen

Služnostno pravico se lahko ustanovi za položitev oziroma napeljavo komunalnega, komunikacijskega in podobnega voda oz. priključka v, na ali nad služecho nepremičnino ali za uporabo (pešpot, vožnja ipd.) služecho nepremičnine (predmet služnosti).

S služnostno pravico se sme obremeniti tudi nepremičnine s statusom grajenega javnega dobra.

Služnostno pravico je treba določiti racionalno in gospodarno, tako da le ta služecho nepremičnino čim manj obremenjuje.

V služnostni pogodbi je treba vsebino in potek služnostne pravice natančno določiti in jo praviloma prikazati tudi na pogodbi priloženi skici.

27. člen

Postopek za podelitev služnostne pravice se začne na podlagi vloge zainteresiranega investitorja. Iz vloge mora biti razvidno, kakšna naj bi bila vsebina služnostne pravice ter opisano, po kateri in kje po parceli naj bi potekala in ter globino, širino ter dolžino posega.

Investitor mora k vlogi za ustanovitev služnostne pravice priložiti:

- projektno dokumentacijo z vrisom poteka trase služnostne pravice,
- katastrske in zemljiškoknjižne listine, če dejansko stanje ni razvidno iz uradnih evidenc.

Podatki o površini, obremenjeni s služnostno pravico, se povzamejo iz projektne in druge dokumentacije o nameravani služnosti. Širina trase (varovalni pas) za zemeljski infrastrukturni vod ne more biti manjša od 0,5 m, za zračni vod pa ne manj od 1 m, oboje računano od zunanjega roba instalacije na vsako stran.

28. člen

Služnostna pravica je odplačna, razen če je s tem odlokom ali drugim predpisom drugače določeno.

Zavezanec za plačilo nadomestila je investitor ali služnostni upravičenec.

Stroški postopka podelitve služnostne pravice bremenijo zavezanca za nadomestilo. Stroške mora zavezanec plačati, preden se mu izroči vknjižbeno dovoljenje.

29. člen

Nadomestilo se praviloma obračuna v enkratnem znesku, plačljivo pa je pred izročitvijo vknjižbenega dovoljenja investitorju ali služnostnemu upravičencu, če pa znesek nadomestila presega 5.000,00 EUR pa lahko tudi v obliki periodičnega (obročnega ali rentnega) plačevanja. Periodično plačevano nadomestilo se vsako leto revalorizira z indeksom cen življenjskih potrebščin.

V primeru obročnega plačevanja mora zavezanec prvih 25% nadomestila plačati, preden se mu izroči vknjižbeno dovoljenje. obroki se plačujejo mesečno, najvišje možno število obrokov 36. V primeru prenehanja služnosti se ta del nadomestila ali sorazmerni del le tega zavezancu ne vrne.

V primeru rentnega plačevanja nadomestila mora zavezanec plačati 25% nadomestila takoj po podpisu služnostne pogodbe, nato pa vsako leto 10% ocenjenega nadomestila vse do prenehanja služnostne pravice. V primeru mesečnega plačevanja se vsak mesec plača eno dvanajstino prej ugotovljenega zneska. Če želi investitor pri rentnem plačevanju nadomestila prej kot v petih letih prekiniti služnostno pravico, je dolžan plačati razliko do 75% celotne vrednosti nadomestila.

Če zavezanec zapade v zamudo s plačilom treh zaporednih mesečnih obrokov nadomestila ali petih mesečnih obrokov iz obdobja šestih mesecev ali s plačilom enega letnega obroka nadomestila za več kot 90 dni, ima občina pravico, da – potem ko je zavezanca opomnila na plačilo in mu za plačilo postavila dodaten 15-dnevni rok, zavezanec pa ni plačal – odstopiti od služnostne pogodbe ter uveljaviti vse posledice, ki jih za tak primer določa ta odlok.

30. člen

Območje občine je glede podeljevanja služnostne pravice razdeljeno na območja, določena v 11. členu tega odloka.

31. člen

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	13,00
kmetijska zemljišča	/	3,00	1,00

Najmanjši znesek nadomestila za služnost na stavbnem zemljišču brez davka znaša 50,00 EUR, na kmetijskem zemljišču pa 20,00 EUR.

32. člen

Ob prenehanju služnostne pravice ima občina pravico od investitorja ali od služnostnega upravičenca ali od vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine zahtevati, da le ta na svoje stroške odstrani komunalni vod oz. inštalacijo oz. kar je že bilo vgrajeno v, na ali nad služecho nepremičnino ter da vzpostavi prejšnje stanje (sanacija zemljišča ipd.). V primeru neuspeha občina ni zavezana, da toži na izpolnitev, ampak lahko to naredi sama na strošek prej navedenega zavezanca.

Če zavezanec v primernem roku ne naredi, kar je bilo skladno s prejšnjim odstavkom od njega zahtevano, sme občina izjaviti, da predmet služnosti neodplačno prevzema v last.

33. člen

Če investitor oziroma njegov izvajalec pri gradnji predmeta služnosti povzroči občini ali tretji osebi kakršno koli škodo, jo je povzročitelj dolžan povrniti dejanskemu oškodovancu. Višino škode v primeru spornosti ugotovi cenilec. Investitor in izvajalec sta solidarno odgovorna za plačilo nadomestila, stroškov cenitve ter morebitnih drugih stroškov.

34. člen

Če postavitvev predmeta služnosti moti občino pri izvedbi kakšnega njenega projekta, je investitor oz. služnostni upravičenec na svoje stroške dolžan prestaviti oziroma preurediti predmet služnosti po navodilih občine, sicer lahko to na stroške investitorja oz. služnostnega upravičenca naredi občina. Vsebinsko enako velja za primer, če je predmet služnosti zgolj uporaba nepremičnine.

35. člen

Brezplačno služnostno pravico se sme ustanoviti v primerih, v katerih se uresničuje širši interes občine ali krajevne skupnosti. Širši interes s sklepom v vsakem posameznem primeru ugotovi župan. Praviloma vendar ne izključno, je širši interes podan v naslednjih primerih:

- pri izvajanju novogradnje ali rekonstrukcije gospodarske javne infrastrukture sočasno z gradnjami ali v zvezi z že obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je v interesu občine ali dela občine oz. krajevne skupnosti,
- pri izvajanju novogradnje ali rekonstrukcije elektronskih komunikacijskih omrežij, če je le to v interesu občine ali dela občine oz. krajevne skupnosti ali če se to izvaja izven urbanih središč,
- kadar izvaja gradnjo oziroma investicijo gospodarske javne infrastrukture investitor, katerega ustanovitelj oziroma soustanovitelj je Občina Grosuplje.

V. STAVBNA PRAVICA

36. člen

Stavbna pravica se sme ustanoviti na tistih nepremičninah v lasti občine, ki jih le ta trajno ne potrebuje za svoje potrebe in je ustavitve stavbne pravice bolj ekonomsko utemeljena od prodaje predmetne nepremičnine ali če je to v danih okoliščinah edini način gospodarne uporabe tega premoženja.

Za postopek ustanovitve stavbne pravice se smiselno uporabljajo zakonske in podzakonske določbe o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

Stavbne pravice se ne sme ustanoviti na nepremičnini s statusom grajenega javnega dobra.

Stavbno pravico je treba določiti racionalno in gospodarno, tako da le ta obremenjeno nepremičnino čim manj obremenjuje.

V pogodbi o stavbni pravici se vsebino stavbne pravice natančno določi in se jo praviloma prikaže tudi na pogodbi priloženi skici.

V tem odloku je beseda imetnik stavbne pravice uporabljena za osebo, ki dejansko izvede s stavbno pravico povezano investicijo in za osebo, na katero morebiti le ta prenese stavbno pravico.

37. člen

Postopek za ustanovitev stavbne pravice se začne na podlagi vloge zainteresiranega investitorja. Iz vloge mora biti razvidno, kakšna naj bi bila vsebina stavbne pravice ter opisano, kje na predmetni parceli naj bi se predmet stavben pravice (gradnja) nahajal in kolikšno površino (v m²) naj bi zasedal.

Investitor mora k vlogi za ustanovitev stavbne pravice priložiti:

- projektno dokumentacijo z vrisom lokacije (situacije) stavbne pravice v naravi,
- katastrske in zemljiškoknjižne listine s podatki za vsako posamezno nepremičnino, na kateri se ustanavlja stavbna pravica.

Podatki o površini, obremenjeni s stavbno pravico, se povzamejo iz projektne oziroma druge dokumentacije.

38. člen

Stavbna pravica je odplačna, razen če je s tem odlokom ali drugim predpisom drugače določeno.

Zavezanec za plačilo nadomestila za stavbno pravico je investitor oziroma vsakokratni imetnik stavbne pravice.

Nadomestilo se praviloma obračuna v enkratnem znesku, plačljivo pa je pred izročitvijo vknjižbenega dovoljenja investitorju, lahko pa tudi v obliki periodičnega (mesečnega ali letnega) plačevanja. V primeru obročnega plačevanja mora zavezanec prvi del nadomestila plačati preden se mu izroči vknjižbeno dovoljenje, za izračun obrokov, števila le teh ipd. pa se smiselno uporabljajo določbe tega odloka o obročnem plačilu nadomestila za služnostno pravico. V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice se ta del nadomestila ali sorazmerni del le tega investitorju ne vrne.

Stroški postopka ustanovitve stavbne pravice bremenijo investitorja. Stroški mora investitor plačati preden se mu izroči vknjižbeno dovoljenje.

39. člen

Območje občine je glede podeljevanja oziroma višine nadomestila za stavbno pravico razdeljeno na območja, določena v 11. členu tega odloka.

40. člen

Če imetnik stavbne pravice zapade v zamudo s plačilom treh zaporednih mesečnih obrokov nadomestila ali petih mesečnih obrokov iz obdobja šestih mesecev ali s plačilom enega letnega obroka nadomestila za več kot 90 dni, ima občina pravico, da – potem ko je imetnika stavbne pravice opomnila na plačilo in mu za plačilo postavila dodaten 15-dnevni rok, imetnik stavbne pravice pa ni plačal – odstopi od pogodbe oziroma zahteva prenehanje stavbne pravice ter uveljavi vse posledice, ki jih za tak primer določa ta odlok.

Če želi imetnik stavbne pravice prej kot v petih letih prekiniti stavbno pravico, je dolžan plačati razliko do 75% celotne vrednosti nadomestila.

41. člen

Ob prenehanju stavbne pravice občina imetniku stavbne pravice plača nadomestilo v višini, ki je dogovorjena s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, če pa to ni dogovorjeno, pa plača eno polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Če je vrednost iz prejšnjega odstavka negativna (vrednost odstranitve objekta, sanacije zemljišča ter drugi s tem povezani stroški večja od takratne vrednosti objekta), ima občina pravico od imetnika stavbne

pravice zahtevati, da le ta na svoje stroške odstrani gradnjo, ki je bila zgrajena v zvezi s stavbno pravico ter da vzpostavi prejšnje stanje (sanacija zemljišča ipd.), to je stanje, ki je bilo pred gradnjo.

Če imetnik stavbne pravice v primernem roku ne naredi, kar je bilo skladno s prejšnjim odstavkom od njega zahtevano, sme občina to narediti sama na strošek imetnika stavbne pravice.

42. člen

Če imetnik stavbne pravice oziroma njegov izvajalec pri gradnji predmeta stavbne pravice povzroči občini ali tretji osebi kakršno koli škodo, jo je povzročitelj dolžan povrniti dejanskemu oškodovancu. Višino škode v primeru spornosti ugotovi cenilec. Imetnik stavbne pravice in izvajalec sta solidarno odgovorna za plačilo nadomestila, stroškov cenitve ter morebitnih drugih stroškov.

43. člen

Brezplačno stavbno pravico se sme ustanoviti v primerih, v katerih se uresničuje širši interes. Širši interes s sklepom v vsakem posameznem primeru ugotovi župan. Praviloma vendar ne izključno je širši interes podan v naslednjih primerih:

- pri izvajanju novogradnje ali rekonstrukcije gospodarske javne infrastrukture sočasno z gradnjami ali v zvezi z že obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je v interesu občine ali dela občine oz. krajevne skupnosti,
- kadar izvaja gradnjo oziroma investicije gospodarske javne infrastrukture investitor, katerega ustanovitelj oziroma soustanovitelj je občina.

44. člen

Če želi imetnik stavbne pravice le to prenesti na tretjo osebo, mora za to predhodno pridobiti pisno soglasje občine. Soglasje se lahko poda tudi že v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice.

Če imetnik stavbne pravice prenese le to na tretjo osebo brez predhodnega soglasja ali celo ob izrecnem nasprotovanju občine, sme občina odstopiti od pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

45. člen

Najemne (zakupne), služnostne in podobne pogodbe, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo tega odloka, ostanejo v veljavi do izteka pogodbeno dogovorjenega roka, za morebitno podaljšanje pa se uporablja ta odlok. Že začeti postopki se nadaljujejo po tem odloku.

46. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o oddajanju v najem in obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Grosuplje (Uradni list RS št. 59/2013)

47. člen

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

Številka: 007-0001/2015

Grosuplje, dne 30.03.2016

Župan
Občine Grosuplje
Dr. Peter Verlič

Obrazložitev Odloka o 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 junija 2013. 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 s v tem času spremenjeno zakonodajo.

4. obrazložitev sprememb in dopolnitev

1. do 6. člen: pravnotehnične dopolnitve oziroma popravki ter uvedba neposredne uporabe zakonske določbe o vprašanju, ali se pogodba sklepa kot neposredna pogodba ali pa z uporabo tehnik zbiranja ponudb ali javne dražbe;
7. člen: dodana zadnja dva odstavka, katerih vsebina omogoča tozadevno poslovanje v času predvolilne kampanije, to je, da se sme na ta način omogočiti brezplačna uporaba političnim strankam ter tudi fizičnim osebam;
12. člen: dodano zadnjih pet odstavkov za tiste vrste nepremičnin, ki jih v sedanjem odloku ni, to je za površine, ki se jih uporablja:
 - kot vrtove ali zelenice pri zasebnih nepremičninah,
 - kot pot ali dvorišče pri zasebnih nepremičninah,
 - kot zemljišče pod stavbo pri zasebnih nepremičninah,
 - pod ali ob obrtnih oz. industrijskih objektih / funkcionalna zemljišča,
 - kot odprta skladišča, parkirišča za tovorna in/ali delovna vozila ipd.;
13. člen podrobno navajanje dejavnosti iz veljavnega 14. člena je črtano, saj se je le to v praksi izkazalo za neuporabno – občina dejansko ne razpolaga s tako raznovrstnimi prostori, ki bi jih lahko oddajala v najem za tako različne dejavnosti, prav tako je v večih členih (npr. 15. člen veljavnega odloka) črtano ponavljajoče se navajanje območij – le to je sedaj navedeno samo v 11. členu osnutka odloka, drugi členi pa se na tega le sklicujejo;
15. člen cene so revalorizirane in zaokrožene, dodane so 4. do 7., 12., 20. in 21. alineje (praktikabel (mobilni oder), stoli (do in nad 100), oglasni pano v dvorani Brinje);
16. člen pravnotehnične dopolnitve;
17. člen iz veljavnega 21. člena prenesen (komisija);
24. člen poenostavljeni veljavni 26., 27., 28. in 29. členi veljavnega odloka (način poslovanja s počitniškimi apartmaji) – izkazalo se je namreč, da razpis, kakršen je bil nekoč predviden za apartmaja na morju, ni več primeren, saj sta bila apartmaja na morju sezonskega (poletnega) značaja, počitniški apartma v Kranjski Gori ter hišica v Čateških toplicah pa imata celoletno sezono; sistem rezervacije (neposredno na sprejemni pisarni) in obeh recepcij (sprejemna pisarna za Kranjsko Goro ter recepcija kampa za Čateške toplice), dobro delujeta, hkrati pa ta sistem omogoča največjo možno zasedenost teh kapacitet;
31. člen v praksi se je izkazalo, da so cene služnostnih pravic visoke – pri izračunu nadomestila za služnost je namreč treba upoštevati celotno površino, ko jo določa dolžina voda ter širina vplivnega pasu na obeh straneh voda, zato se predlaga delno znižanje le teh (najvišja s 25 na 20 EUR, druge sorazmerno manj);
46. člen pravnotehnična vsebina.