



OBČINA KOBILJE
Kobilje 56
9227 Kobilje
Telefon: +386 2 579 92 20
Telefax: +386 8 387 13 90
E-mail: obcina@kobilje.si

Datum: 26.02.2015

OBČINA KOBILJE
OBČINSKI SVET
Kobilje 56
9227 KOBILJE

Zadeva: **PREDLOG PRAVILNIKA O ODDAJANJU ZEMLJIŠČ V LASTI OBČINE KOBILJE V NAJEM ALI ZAKUP**

PREDLAGATELJ: Robert ŠČAP, župan občine Kobilje

POROČEVALEC: Robert ŠČAP, župan občine Kobilje

PRAVNA OSNOVA: **Zakon o lokalni samoupravi** (Uradni list RS, št. 94/07, 27/08-odl. US, 76/08, 79/09, 51/10),
Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12),
Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12 in 24/13),
Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB in 58/12) in
Statut Občine Kobilje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/2011)

NAMEN: obravnava in sprejem

PREDLOG SKLEPA: *Občinski svet Občine Kobilje je seznanjen z Pravilnikom o oddajanju zemljišč v lasti Občine Kobilje v najem ali zakup.*

1. OBRAZLOŽITEV

V skladu z načelom gospodarnosti, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je potrebno stvarno premoženje, ki ga noben upravljalec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, prodati ali z oddajo v najem ali drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo.



OBČINA KOBILJE

Kobilje 56
9227 Kobilje
Telefon: +386 2 579 92 20
Telefax: +386 8 387 13 90
E-mail: obcina@kobilje.si

2. OCENA STANJA

Občina Kobilje do sedaj ni imela sprejetega akta, ki bi podrobneje urejal način in postopek oddaje zemljišč v najem ali zakup. Predlagan pravilnik določa način, pogoje, postopek in merila za oddajo zemljišč.

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 27/08-odl. US, 76/08, 79/09, 51/10), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12 in 24/13), Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB in 58/12) in 14. člena Statuta Občine Kobilje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/2011) je Občinski svet Občine Kobilje na seji, dne sprejel

PRAVILNIK O ODDAJANJU ZEMLJIŠČ V LASTI OBČINE KOBILJE V NAJEM ALI ZAKUP

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom (v nadaljevanju: pravilnik) se določa postopek in pogoji za sklenitev pogodbe, način in merila za oddajo zemljišč v lasti Občine Kobilje v najem ali zakup.

V najem se oddajo stavbna zemljišča v lasti Občine Kobilje, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Kmetijska zemljišča v lasti Občine Kobilje se oddajo v zakup v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

Višina najemnine in zakupnine se določi po ceniku najema ali zakupa zemljišč v lasti Občine Kobilje, ki ga sprejme občinski svet Občine Kobilje.

2. člen

V najem ali zakup se oddajo zemljišča v lasti občine Kobilje, ki jih občina začasno ne potrebuje.

2. POSTOPEK ZA ODDAJO ZEMLJIŠČA V NAJEM

3. 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 uporabita metoda javne dražbe ali metoda javnega zbiranja ponudb.



OBČINA KOBILJE

Kobilje 56
9227 Kobilje
Telefon: +386 2 579 92 20
Telefax: +386 8 387 13 90
E-mail: obcina@kobilje.si

Če je metoda javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb neuspešna, se lahko zemljišče odda v najem na podlagi neposredne pogodbe.

4. člen

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

5. člen

Pisne vloge za najem zemljišča z navedbo parcelne številke in katastrske občine s priloženo kopijo katastrskega načrta prosilci posredujejo na naslov: Občina Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje.

Prosilec lahko vlogo za najem zemljišča vloži tudi na občini, in sicer ustno na zapisnik.

6. člen

Na podlagi popolne vloge lahko pristojni delavec občinske uprave skupaj s prosilcem opravi ogled zemljišča na terenu.

7. člen

Če je za najem istega zemljišča več interesentov, se le-to odda v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, pri čemer se zemljišče odda tistemu ponudniku, ki ponudi višjo ceno za m² zemljišča. Izklicna cena je cena po ceniku.

Če je za zakup istega kmetijskega zemljišča več prosilcev, lahko uveljavljajo prednostno pravico pri zakupu prosilci, ki so določeni v Zakonu o kmetijskih zemljiščih.

8. člen

Občinska uprava vodi evidenco vseh zemljišč v lasti Občine Kobilje in register vseh sklenjenih najemnih pogodb za zemljišča, ki so predmet oddaje v najem po tem pravilniku.

3. SKLENITEV POGODBE ZA NAJEM ZEMLJIŠČA

9. člen

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

Pogodba mora vsebovati:

- zemljiškoknjižne in katastrske podatke o zemljišču,
- 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 ter
- druge medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank.



OBČINA KOBILJE

Kobilje 56
9227 Kobilje
Telefon: +386 2 579 92 20
Telefax: +386 8 387 13 90
E-mail: obcina@kobilje.si

10. člen

Najemnik ne sme oddati zemljišča v podnajem, razen izjemoma in pod istimi pogoji, kot je zemljišče oddano v najem, ob izrecnem predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

11. člen

Najemno razmerje preneha:

- s potekom časa, za katerega je pogodba sklenjena,
- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- s pisno odpovedjo katerekoli pogodbene stranke,
- z odstopom najemodajalca od pogodbe,
- z neplačilom najemnine za tekoče leto,
- z ugotovijo javne koristi.

12. člen

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

13. člen

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

- da obstaja dolžnost vrnitve zemljišča v denacionalizacijskem postopku oziroma druge stvarno-pravne ovire,
- da najemnik ne uporablja zemljišča v skladu z najemno pogodbo,
- da najemnik ne plača najemnine,
- da najemnik kako drugače krši pogodbeni določila,
- da zemljišče potrebuje zaradi javne koristi.

14. člen

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

4. ZAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

15. člen

Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih je predmet zakupa kmetijsko zemljišče (lahko s pripadajočimi objekti, napravami in dolgoletnimi nasadi).

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

Pogodba o zakupu kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: zakupna pogodba) mora vsebovati zlasti:

- zemljiškognjižne in katastrske podatke o zemljišču,
- namen, za katerega se bo zemljišče uporabljalo,
- višino zakupnine,
- trajanje zakupnega razmerja,
- način plačevanja zakupnine ter sankcije v zvezi z neplačilom,
- način prenehanja zakupnega razmerja ter
- druge medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank.



OBČINA KOBILJE

Kobilje 56
9227 Kobilje
Telefon: +386 2 579 92 20
Telefax: +386 8 387 13 90
E-mail: obcina@kobilje.si

16. člen

Doba zakupa mora ustrezati namenu uporabe zakupnega zemljišča in ne sme biti krajša kot:

- 25 let, če naj rabi zemljišče osnovanju vinogradnikov, sadovnjakov ali hmeljišča,
- 15 let, če naj rabi zemljišče osnovanju nasadov hitrorastočih listavcev,
- 10 let, če naj rabi zemljišče za druge namene.

Zakupodajalec lahko odda zemljišče v zakup za krajši čas:

- osebi, ki se po tem zakonu ne šteje za kmeta in v primerih,
- ko je vložena zahteva za vrnitev nepremičnine v naravi po določbah zakona o denacionalizaciji in drugih predpisih,
- ko pri gradnji ali obnovi komunalnih vodov in naprav občina namesto odškodnine nudi odvzemnikom zemljišč enakovredno kmetijsko zemljišče.

17. člen

Zakupna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

Zakupna pogodba preneha tudi, če zakupno zemljišče v skladu z zakonom preneha biti kmetijsko zemljišče.

18. člen

Občina Kobilje lahko na ponudbi objavi tudi druge razpisne pogoje kot so:

- pogoj, da bodoči zakupnik na zemljišču na lastne stroške očisti grmovje in drugo zarast;
- pogoje o omejitvah rabe glede na veljavne prostorske akte, vodovarstvena območja, kulturno spomeniške omejitve, naravovarstvene omejitve ter druge pogoje;
- pred oddajo zemljišč v zakup se lahko večje površine razdelijo oziroma manjše površine združijo in se kot take ponudijo na razpisu, kar občina v ponudbi navede posebej.

19. člen

Zakupodajalec sme od pogodbe odstopiti, če zakupnik:

- ne rabi zemljišča kot dober gospodar;
- obdeluje zakupno zemljišče v nasprotju s sklenjeno pogodbo;
- v nasprotju z zakupno pogodbo daje zakupno zemljišče v podzakup;
- tudi po opominu zakupodajalca uporablja zemljišče v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo imetju zakupodajalca;
- ne plača zakupnine v 15 dneh po prejetem opominu;
- če zasadi na zemljišču, ki ga ima v zakupu, trajne nasade ali gradi objekte brez soglasja lastnika.

5. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NAJEMNIN (ZAKUPNIN) ZA ZEMLJIŠČA

20. člen

Višina letnih najemnin in zakupnin je določena s cenikom najema ali zakupa zemljišč v lasti Občine Kobilje, ki ga potrdi občinski svet in se praviloma vsako leto poviša za indeks cen življenjskih potrebščin.



OBČINA KOBILJE

Kobilje 56
9227 Kobilje
Telefon: +386 2 579 92 20
Telefax: +386 8 387 13 90
E-mail: obcina@kobilje.si

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

21. 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.

6. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NAJEMNINE IN ZAKUPNINE

22. člen

Najmnina ali zakupnina se obračunava enkrat letno. V primeru višjega zneska se lahko razdeli na največ 12. obrokov.

Letna najmnina ali zakupnina se plačuje na podlagi izstavljenega računa Občine Kobilje.

7. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

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

24. člen

Že sklenjene pogodbe o najemu ali zakupu nepremičnin ostanejo v veljavi do izteka najemnega oziroma zakupnega razmerja.

25. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:
Kobilje, dne:

Župan
Robert ŠČAP