

Gradivo za sejo Občinskega sveta Občine Črnomelj v aprilu 2023

Zadeva: **SKLEP O OBLIKOVANJU ODŠKODNIN IN NAJEMNIN OZIROMA ZAKUPNIN ZA ZEMLJIŠČA V LASTI OBČINE ČRNOMELJ**

UVOD IN OBRAZLOŽITEV :

V skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20, v nadaljevanju: ZSPDSL-1), ki opredeljuje oddajo nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti v najem oziroma zakup in obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami, ter glede na dejstvo, da obstaja določen interes za najem oziroma zakup ter obremenjevanje s stvarnimi pravicami nekaterih zemljišč v lasti občine Črnomelj, so pripravljena predlagana izhodišča za izračun višine odškodnin ter najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti občine Črnomelj.

Višine najemnin, oziroma zakupnin ter odškodnin, so določene na podlagi ocenjenih vrednosti, ki jih podajo cenilci ustrezne stroke, mnenja cenilcev o višini najemnin oziroma zakupnin ter odškodnin pa pridobimo za vsako leto posebej. V kolikor se ocenjene vrednosti glede na predhodne veljavne vrednosti spremenijo, se občinskemu svetu predlaga sprejetje novega sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj.

Trenutno je za določitev odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj v veljavi Sklep o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj, št. 478-446/2021, ki ga je Občinski svet Občine Črnomelj sprejel v mesecu januarju 2022. Višine odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za kmetijska zemljišča v lasti občine Črnomelj, so se, na podlagi pridobljene cenitve za leto 2023, nekoliko spremenile (zaradi inflacije se je za 5% zvišala cena odškodnin in zakupnin za kmetijska zemljišča). Glede na zvišanje odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za kmetijska zemljišča, je tukajšnja Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Črnomelj predlagala tudi 5 % dvig vrednosti odškodnin in najemnin za stavbna zemljišča, ki bi sicer na podlagi pridobljene cenitve ostale enake kot prejšnja leta. Prav tako je, zaradi gospodarnega ravnanja in pokritja administrativnih stroškov, na novo predlagano, da zakupnina po posamezni zakupni pogodbi, ki je sklenjena po sprejemu tega sklepa, ne sme biti nižja kot 10,00 EUR/letno.

Občinskemu svetu Občine Črnomelj torej predlagamo sprejetje novega sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti občine Črnomelj.

Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev odškodnine ter najemnine oziroma zakupnine bolj smotrno oziroma gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, se upošteva cenitveno poročilo, pridobljeno za konkreten primer. Sicer pa se za določitev odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za

zemljišča, ki so last občine Črnomelj, upošteva predlagani Sklep o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj.

PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu se predlaga, da obravnava predlog Sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj in ga sprejme v predloženi vsebini.

Sklep o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj stopi v veljavo z dnem sprejetja s strani Občinskega sveta Občine Črnomelj in se objavi v Uradnem listu RS. Sklep o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj velja do sprejetja novega sklepa o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj oziroma do preklica.

Pripravila:
Tanja Ramuta, OU

Predlagatelj:
Andrej Kavšek, župan, l.r.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20), in 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS št. 83/11, 24/14, 66/16 in 112/22) je Občinski svet občine Črnomelj na svoji _____ redni seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj za leto 2023 in naprej

I.

Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč se izračuna na podlagi bonitetnih točk ob upoštevanju dejanske rabe zemljišča in dejanske proizvodne sposobnosti zemljišča:

dejanska kultura	Šifra dejanske rabe	območje bonitete zemljišč	letna zakupnina v €/ha
vt	1100, 1180, 1190	1 - 100	187,14
njiva	1100	65 - 100	137,45
njiva	1100	35 - 64	125,09
njiva	1100	1 - 34	106,00
travnik	1300	50 - 100	118,72
travnik	1300	40 - 49	99,50
travnik	1300	25 - 39	81,31
travnik	1300	1 - 24	62,25
pašnik	1800	50 - 100	50,00
pašnik	1800	30 - 49	37,23
pašnik	1800	1 - 29	25,15
pašnik – poraščen z gozdnim drevjem	1800, 1410	1 - 100	12,55
sadovnjak	1221,1222	40 -100	156,90
sadovnjak	1221, 1222	1 - 39	125,09
vinograd	1211, 1212	65 - 100	156,90
vinograd	1211, 1212	35 - 64	125,09
vinograd	1211,1212	1 - 34	103,17
obore za živali	1600	1 - 100	12,56
Ostalo (gozdni robovi, brežine)	1500, 1600	1 - 100	6,27

*upošteva se število bonitetnih točk iz katastrske evidence, razen če se ugotovi drugačna raba ali drugačna proizvodna sposobnost zemljišč, kot je določeno v katastru, se določi višina zakupnine na podlagi dejanskega stanja.

**dejanska raba »pašnik« se nanaša tudi na travnate površine z dejansko rabo travnik, ki pa jih ni mogoče strojno obdelati.

1. Zemljišča se oddajajo v zakup na podlagi javne ponudbe za zakup zemljišč. Prva ponudba se določi po ceni, določeni v tem ceniku. V primeru, da zemljišče na podlagi podane javne ponudbe ni bilo oddano v zakup, se lahko zakupnina na ponovljeni ponudbi zniža do 30 % glede na ceno, določeno v prvi ponudbi.
2. O znižanju plačila zakupnine zaradi razlogov iz prejšnje točke tega sklepa oziroma drugih razlogov (npr. drugačna raba ipd.), odloča župan ob sklenitvi pogodbe.
3. V kolikor nastopi obveznost plačila DDV –ja ga plača zakupnik.
4. Za določitev zakupnin se upošteva veljaven cenik za določitev in obračun zakupnin. Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev zakupnine bolj gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, se za določitev zakupnin upošteva opravljena cenitev.
5. Ne glede na cene, ki so prikazane v tabeli, zakupnina po posamezni zakupni pogodbi, ki je sklenjena po sprejemu tega sklepa, ne sme biti nižja kot 10,00 EUR/letno.

II.

Cenik najemnin (zakupnin) za zemljišča, ki se nahajajo v poselitvenem območju:

Območje	letna najemnina (v EUR/m ²)
Ožje območje mesta Črnomelj	1,47
Območje mesta Črnomelj - izven središča	1,26
Širše območje mesta Črnomelj (Svibnik, okolica Loke, Vojna vas, Kanižarica)	0,95
Večja naselja v Občini Črnomelj (Vinica, Dragatuš, Stari trg ob Kolpi, Adlešiči)	0,63
Ostali kraji v Občini Črnomelj	0,32

Najemne pogodbe se sklepajo za stavbna zemljišča in druga zemljišča, za namene, ki so v skladu z lokacijsko informacijo. Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača najemnik.

Ne glede na prejšnji odstavek se v primeru, ko gre za zemljišča, ki se po namenski rabi nahajajo znotraj območja stavbnih zemljišč, uporabljajo pa se izključno za kmetijsko pridelavo ali pa so to v naravi zemljišča v zaraščanju in se ne uporabljajo, niti se ne dajejo v najem za namene, ki so opredeljeni v lokacijski informaciji, za višino najemnine lahko upošteva najemnina po ceniku iz I. točke, o čemer odloča župan ob sklenitvi pogodbe.

Za določitev najemnin se upošteva veljaven cenik za določitev in obračun najemnin. Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev najemnine bolj gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, se za določitev najemnine upošteva opravljena cenitev.

III.

Cenik odškodnin oz. nadomestil za uporabo oziroma obremenitev kmetijskih zemljišč

Pri obračunu odškodnin za ustanovitev služnostne pravice oziroma drugih stvarnih pravic na kmetijskih zemljiščih se upošteva odškodnina/m² opredeljena v naslednji tabeli:

katastrska kultura	odškodnina v €/m²
vt	2,66
njiva	2,66
travnik	1,49
pašnik	0,51
sadovnjak	2,66
vinograd	2,66
gozd	1,03

V primeru linijskih vodov se odškodnina v enaki višini določi po tekočem metru.

Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača vlagatelj ali služnostni upravičenec.

Odškodnina po posamezni pogodbi ne sme biti nižja kot 40,00 EUR.

Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev odškodnine oz. nadomestila bolj gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, ali kadar cenitev zahteva stranka, se za določitev odškodnine oz. nadomestila upošteva cenitev.

Izjemoma se za podelitev služnosti za izgradnjo baznih in drugih postaj mobilne telefonije odškodnina zaračunava periodično, za vsako leto trajanja služnosti posebej.

IV.

Cenik odškodnin oz. nadomestil za uporabo oziroma obremenitev ostalih zemljišč:

Pri obračunu odškodnin za ustanovitev služnostne pravice oziroma drugih stvarnih pravic na zemljiščih v poselitvenem območju, ki so ali zazidljiva ali pa niso predvidena za gradnjo in so v naravi javne površine (poti, ceste ipd.) se upošteva odškodnina/m² opredeljena v naslednji tabeli:

Območje	odškodnina (v EUR/m²)
Območje mesta Črnomelj	9,45
Širše območje mesta Črnomelj (Svibnik, okolica Loke, Vojna vas, Kanižarica)	7,35
Večja naselja v Občini Črnomelj (Vinica, Dragatuš, Stari trg ob Kolpi, Adlešiči)	3,68
Ostali kraji v Občini Črnomelj	2,10

Pri obračunu odškodnin za ustanovitev služnostne pravice oziroma drugih stvarnih pravic na zemljiščih v kmetijskem območju, ki so v naravi javne površine (poti, ceste, ipd.) se upošteva odškodnina kot je opredeljena zgoraj, vendar zmanjšano za 50%.

V primeru linijskih vodov se odškodnina v enaki višini določi po tekočem metru.

Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača vlagatelj ali služnostni upravičenec.

Odškodnina po posamezni pogodbi ne sme biti nižja kot 40,00 EUR.

Če Komisija za vodenje in nadzor postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine Črnomelj, v konkretnem primeru oceni, da bi bilo za določitev odškodnine oz. nadomestila bolj gospodarno naročiti cenitev s strani sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke, ali kadar cenitev zahteva stranka, se za določitev odškodnine oziroma nadomestila upošteva cenitev.

Izjemoma se za podelitev služnosti za izgradnjo baznih in drugih postaj mobilne telefonije odškodnina zaračunava periodično, za vsako leto trajanja služnosti posebej.

V.

Oprostitev plačila odškodnine oz. nadomestila za uporabo oziroma obremenitev zemljišč

Morebitne oprostitve ali znižanja najemnin oz. zakupnin in odškodnin oz. nadomestil za uporabo oziroma obremenitev zemljišč se izvajajo skladno z veljavno zakonodajo, o njih pa odloča župan ob sklenitvi pogodbe.

VI.

Določitev najemnin in odškodnin oz. nadomestil za namen oglaševanja ter za uporabo javnih površin

V primerih, ko se na zemljiščih v lasti Občine Črnomelj ustanovljajo stvarne pravice za namen oglaševanja ali se zemljišča, ki so v lasti Občine Črnomelj, za namen oglaševanja oddajo v najem, ter v primerih, ko se javne površine oddajo v uporabo, se višina odškodnin oz. nadomestil za ustanovitev stvarnih pravic oz. višina najemnin ne obračuna po ceniku, ki je naveden v tem sklepu, pač pa na podlagi veljavnega Odloka o občinskih taksah v Občini Črnomelj, Posebni del: Tarife občinskih taks.

VII.

Sklep o oblikovanju odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj stopi v veljavo z dnem sprejetja s strani Občinskega sveta Občine Črnomelj in se objavi v Uradnem listu RS. Ta sklep velja do sprejetja novega sklepa, ki ureja višino odškodnin in najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Črnomelj, oziroma do preklica.

Številka: 478-322/2022

Datum: _____

Andrej Kavšek
župan