Številka: 478-0078/2023

Datum: 08. 09. 2023

**OBČINSKI SVET OBČINE RAVNE NA KOROŠKEM**

|  |  |
| --- | --- |
| **ZADEVA:** | **PREDLOG ODLOKA O ODDAJI STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM TER OBREMENJEVANJU STVARNEGA PREMOŽENJA V LASTI OBČINE RAVNE NA KOROŠKEM S STVARNIMI PRAVICAMI** |
| **STOPNJA POSTOPKA:** | predlog |
| **PRAVNE PODLAGE:** | 29. in 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter 9. in 19. člen Statuta Občine Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/2016, 9/2022). |
| **NAMEN:** | Ureditev obračunavanja najemnin za stvarno premoženje v lasti občine in nadomestila za obremenjevanje nepremičnin v lasti občine s služnostnimi in stavbnimi pravicami. |
| **PREDLAGATELJ:** | dr. Tomaž Rožen, župan |
| **POROČEVALEC:** | Tadej OŠLOVNIK, višji svetovalec III |

**UTEMELJITEV:**

1. **Ocena stanja:**

Zemljišča v lasti občine se lahko, v skladu z zakonom, oddajo v najem za nedoločen čas, če občina zemljišč ne potrebuje za izvajanje svojih nalog. Zemljišča, ki jih občina oddaja v najem, so v skladu s sklepom občinskega sveta, št. 568 z dne 25. 04. 2002, razdeljena v štiri kategorije, in sicer:

* stavbna zemljišča za postavitev začasnih objektov poslovnega značaja (letni vrtovi, kioski, ipd.);
* zemljišča za pridelavo vrtnin;
* zemljišča, ki jih je v okviru izravnave mej možno opredeliti kot funkcionalna zemljišča objekta – zemljišča, ki služijo stavbi;
* zemljišča, ki ne spadajo pod zgoraj navedene točke.

Pogoji za najem poslovnega prostora so določeni v Stanovanjskem programu Občine Ravne na Koroškem za leto 2023, in sicer znaša najemnina 5,11 EUR/m2brez vseh ostalih stroškov. Najemnina za površine, ki so vključene v podjetniški inkubator je določena s Pravilnikom o postopku induciranja. Najemnina za poslovne prostore, ki jih najemajo javna podjetja in so v 100 % lasti Občine Ravne na Koroškem ter objekte, ki so prirejeni za izvajanje javnega programa športa, kulture, mladine znaša 2,00 EUR/m2.

1. **Razlogi za sprejem:**

Glavni razlog za sprejem odloka je dejstvo, da Občina Ravne na Koroškem še nima normativnega akta, ki bi celostno urejal področje obremenjevanje občinskega premoženja, tj. najema oz. obremenjevanja s služnostjo in stavbno pravico.

Občina Ravne na Koroškem se redno sooča z vlogami občanov oziroma zainteresiranih investitorjev, ki bi za izvedbo svojih projektov potrebovali služnost na občinskem zemljišču oziroma bi zemljišče želeli najeti. Z oddajo zemljišč v najem, ki jih občina ne potrebuje za izvajanje svojih nalog, zagotavljamo gospodarnejšo rabo stvarnega premoženja lokalne skupnosti.

Občina se na pobude vlagateljev večinoma odzove pozitivno. Pri tem je potrebno poudariti, da Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 70. členu izrecno predpisuje, da je obremenjevanje nepremičnin v lasti občine odplačno. Stvarne pravice (služnost, stavbna pravica) ali najem (razen v izjemnih primerih, ki jih določa zakon) torej ne moreta biti podeljena brezplačno, ne glede na to, za kako majhno stvar gre.

Ker v občini nimamo sprejetih ustreznih predpisov, ki bi lahko služili kot podlaga za določitev vrednosti podeljene stvarne pravice, v večjih zadevah naročamo cenilca, vrednost določimo izkustveno ali pa služnost podelimo brezplačno.

Podobno velja tudi pri oddaji v najem, kjer ni urejeno stanje na področju kmetijskih zemljišč. Za kmetijska zemljišča v lasti Občine Ravne na Koroškem predlagamo, da se kot osnova za določitev najemnine (zakupnine) upošteva vsakokratno veljavni cenik Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov.

Veliko vlog prejemamo tudi za najem stavbnih zemljišč (gostinski vrtovi, začasno parkiranje, začasne deponije lesa, peska, ipd.). Ugotavljamo, da je sklep za določitev najemnin za stavbna zemljišča v lasti Občine Ravne na Koroškem zastarel, saj je bil nazadnje spremenjen leta 2002, pri čemer so najemnine iz sklepa določene še v tolarjih.

1. **Cilji, načela in predlogi rešitev:**

**Cilji:** Z oddajanjem različnih kategorij zemljišč v najem ter podeljevanjem služnostnih in stavbnih pravic omogočimo strankam izvajanje njihove poslovne dejavnosti, uresničevanje investicijskih načrtov, lažje vzdrževanje posesti z zaokrožitvijo parcel ter gospodarnejšo rabo nepremičnin. Občina v skladu z 52. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 s spremembami) lokalne zadeve javnega pomena financira iz lastnih virov, med katere spadajo dohodki od njenega premoženja, tj. tudi dohodki od najemnin oz. nadomestil.

**Načela**, ki smo jih zasledovali pri predlogu rešitve:

* gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem,
* transparentnost ravnanja s stvarnim premoženjem občine,
* enakega obravnavanja in
* odplačnosti.

**Predlogi rešitev:**

1. Za določitev cene za najem **kmetijskih zemljišč** se uporablja veljavni cenik Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.[[1]](#footnote-1)
2. Cene najema **stavbnih zemljišč** iz sklepa št. 586 z dne 25. 04. 2022 se zvišajo v skladu z ocenjeno revalorizacijo na podlagi podatkov Statističnega urada RS.[[2]](#footnote-2) Najemnina za postavitev začasnih objektov poslovnega značaja se ne revalorizira ampak ostane enaka, saj je primerjalna analiza z drugimi občinami pokazala, da je že obstoječa cena med višjimi. Cena najema zemljišč za poslovni namen za skladiščenje materiala in deponijo ter cena najema parkirišč za poslovne dejavnosti se določa na novo, saj s trenutno veljavnim sklepom ni določena.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Najem 1m2 stavbnega zemljišča za: | Obstoječa cena (2002): | Predlagane cene (2023): |
| 1. | postavitev začasnih objektov poslovnega značaja | 800 SIT oz. 3,34 EUR/m2 na mesec | 3,34 EUR/m2 na mesec |
| 2. | obdelavo in pridelavo vrtnin | 40 SIT oz. 0,17 EUR/m2 na leto | 0,30 EUR/m2 na leto |
| 3. | funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu | 25 SIT oz. 0,11 EUR/m2 na mesec | 0,17 EUR/m2 na mesec |
| 4. | funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu | 30 SIT oz. 0,13 EUR/m2 na mesec | 0,21 EUR/m2 na mesec |
| 5. | zemljišča za poslovni namen, za skladiščenje materiala, deponijo, ipd. | / | 1,10 EUR/m2 na mesec |
| 6. | parkirišča za poslovne dejavnosti | / | 50 EUR za parkirno mesto na mesec |

1. Za najem zemljišč za opravljanje poslovne dejavnosti na celotnem območju občine velja enotna višina najemnine (3,34 EUR/m2 na mesec), kar pa utegne pomeniti precejšnje breme za podjetnike, ki so šele pričeli z opravljanjem poslovne dejavnosti. Zaradi navedenega predlagamo, da se podjetnikom v prvem letu po pričetku opravljanja dejavnosti, omogoči brezplačen najem občinskega zemljišča za obdobje enega leta. Dokler poslovna dejavnost ni utečena je namreč vsako finančno breme za novega podjetnika lahko usodno.
2. Stanovanjski program Občine Ravne na Koroškem za leto 2023 določa, da višina za **najem poslovnega prostora znaša 5,11 EUR/m2** na mesec, čemur sledi tudi predlog odloka. Predlog odloka nadalje (enako kot stanovanjski program) določa izjemi, in sicer za površine, ki so vključene v podjetniški inkubator (MPIK) ter za najem poslovnih prostorov, ki jih najemajo javna podjetja oziroma so namenjeni izvajanju javnega programa športa, kulture ali mladine.
3. Odlok v zvezi z oddajo poslovnih prostorov predvideva pogoje za znižanje najemnine, kjer kot upravičene razloge za znižanje določa dalj časa trajajočo bolezen, višjo silo, slab gospodarski položaj najemnika ter poškodovanje prostorov iz razlogov, ki niso na strani najemnika. Najemnina za najem poslovnih prostorov se lahko zniža za določen čas, največ do 50 %. Odlok nadalje določa še obvezno napravo primopredajnega zapisnika pri oddaji poslovnih prostorov v najem, dolžnosti najemnikov poslovnih prostorov ter krivdne odpovedne razloge.
4. Za določitev **višine nadomestila za ustanovitev služnostne pravice** predlagamo fiksno izračunan znesek na tekoči meter komunalnega voda oziroma cestne infrastrukture, ki je predmet ustanovitve služnostne pravice, odvisno od namembnosti zemljišča.

|  |  |
| --- | --- |
| Vrsta zemljišča po namenski rabi | Višina nadomestila na tekoči meter |
| stavbna zemljišča | 6,00 EUR brez DDV |
| kmetijska in gozdna zemljišča | 1,50 EUR brez DDV |

Ne glede na naveden predlog višine nadomestila, predlagamo, da višina nadomestila ne more biti nižja od 50,00 EUR brez DDV. Vrednosti so izražene v EUR brez DDV, saj je odmerjenemu nadomestilu potrebno prišteti še 22 % davek na dodano vrednost.

1. **Višino nadomestila za ustanovitev stavbne pravice** zaradi narave instituta ni smiselno urejati s cenikom, saj je stavbno pravico mogoče določiti za različna časovna obdobja. Skladno z določili stvarnopravnega zakonika se stavbna pravica lahko ustanovi za določen čas (od 1 do 99 let) ali za nedoločen čas. V ta namen za določanje višine tega nadomestila predlagamo naslednjo enačbo za izračun:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Vnad = | ((1 + i)n – 1) x V0 | x P |  |
| (1 + i)n |

Primeroma se višina stavbne pravice, ki se podeljuje za obdobje deset (10) let za zemljišče s tržno vrednostjo 30,00 EUR/m2 v izmeri 1.500 m2 ob zahtevani donosnosti 3,85 % izračuna na sledeč način:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Vnad = | ((1 + 0,0385)10 – 1) x 30 | x 1500 | in znaša: 14.157,65 EUR. |
| (1 + 0,0385)10 |

Ne glede na naveden predlog višine nadomestila, predlagamo, da višina nadomestila ne more biti nižja od 100,00 EUR brez DDV.

1. Ustanavljanje služnosti in stavbne pravice na nepremičnem premoženju je lahko brezplačno le v primerih, ki jih določa 70. člen ZSPDSL-1, tj. v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu. Brezplačne stavbne pravice imetnik ne sme odsvojiti ali obremeniti z zastavno pravico.
2. S tem odlokom je pripravljena tudi osnova za sklenitev ustreznih pogodb z dejanskimi uporabniki zemljišč v lasti Občine Ravne na Koroškem (t.i. uzurpirana zemljišča ali njihovi deli). Pri pregledu stanja nepremičnin, ki so v lasti občine, je namreč mogoče ugotoviti, da je veliko zemljišč ali posameznih delov zemljišč obremenjenih s strani posameznikov (npr. funkcionalna zemljišča, zelenice, garaže, nadstreški, deli stavb). Interes občine je, da se dejansko stanje tudi zemljiškoknjižno uredi, do realizacije tega pa bodo po sprejetju odloka uporabniki pozvani k sklenitvi najemne pogodbe za uporabo zemljišča oz. njegovega dela. Najemnino bodo uporabniki plačevali do realizacije v zemljiški knjigi. Ker si želimo stanje na tem področju urediti, Občinskemu svetu Občine Ravne na Koroškem predlagamo, da podpre prizadevanja Občinske uprave za ureditev razpolaganja z nepremičnim premoženjem in sprejme predlagani odlok.
3. **Primerljive rešitve v drugih občinah:**
4. Oddaja **kmetijskih zemljišč** v najem (zakup) po ceniku zakupnin, ki ga objavi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, je na enak način urejena v občini Radlje ob Dravi in nekaterih drugih slovenskih občinah (npr. Kočevje, Medvode, Lendava, itd.).
5. Primerjava z bližnjimi občinami izkazuje različen pristop pri urejanju najema občinskih **stavbnih zemljišč**. V občinah Prevalje in Mislinja je višina najema določena s sklepom občinskega sveta. V Občini Dravograd velja Pravilnik o oddajanju v najem zemljišč v lasti Občine Dravograd (Uradni list RS, št. 45/2016). Pravilnik o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov je sprejela tudi Občina Radlje ob Dravi.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| OBČINA | Poslovna dejavnost | Vrtički | Funkcionalno zemljišče (stan. obj.) | Funkcionalno zemljišče (posl. obj.) | Deponija, skladišče |
| *(na mesec)* | *(na leto)* | *(na mesec)* | *(na mesec)* | *(na mesec)* |
| Ravne na Koroškem | 3,34 EUR/m2 | 0,30 EUR/m2 | 0,18 EUR/m2 | 0,21 EUR/m2 | 1,00 EUR/m2 |
| Dravograd | 0,80 EUR/m2 | Cenik SKZG | 0,50 EUR/m2 | / | 1,50 EUR/m2 |
| Slovenj Gradec | 10 % vrednosti stavbnega zeml. | 16 EUR/leto (do 30 m2) | / | / | / |
| Prevalje | 3,33 EUR/m2 | 0,22 EUR/m2 | 0,13 EUR/m2 | / | / |
| Radlje ob Dravi | 0,13 EUR/m2 | Cenik SKZG | 0,04 EUR/m2 | 0,07 EUR/m2 | 0,04 EUR/m2 |
| Radovljica | 0,30 EUR/m2 | 4,00 EUR/m2 | 0,33 EUR/m2 | 0,33 EUR/m2 | 0,67 EUR/m2 |

1. Način oddajanja **poslovnih prostorov** v najem občine najpogosteje urejajo s posebnim pravilniki, s katerimi podrobno predpisujejo postopek in pogoje za oddajo ter določajo različne najemnine glede na vrsto dejavnosti ali glede na geografsko lego.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| OBČINA | Poslovni prostori | Poslovni prostori  | Poslovni prostori  |
| *(poslovne dejavnosti)* | *(družbene dejavnosti)* | *(deficitarne dejavnosti)* |
| Ravne na Koroškem | 5,11 EUR/m2 | 2,00 EUR/m2 | / |
| Dravograd | 5,00 EUR/m2 | 3,40 EUR/m2 | 2,50 EUR/m2 |
| Slovenj Gradec | 7,00 EUR/m2 | 4,20 EUR/m2 | 2,80 EUR/m2 |
| Radlje ob Dravi | 7,50 EUR/m2 | 3,00 EUR/m2 | 2,00 EUR/m2 |

1. Vse več občin v zadnjem času sprejema tudi Pravilnike, s katerimi določa pogoje za obremenjevanje nepremičnin v lasti občine s **stvarnimi pravicami (služnosti** in **stavbne pravice)**. Mestna občina Slovenj Gradec (MOSG) je na primer februarja letos sprejela Pravilnik o obremenjevanju nepremičnin v lasti MOSG (Uradni list RS, št. 30/2023), ki določa enako višino nadomestila za ustanovitev služnosti, kot jo predlagamo z odlokom, tj. 6,00 EUR za stavbna zemljišča ter 1,50 EUR za kmetijska in gozdna zemljišča. Za izračun višine nadomestila za podelitev stavbne pravice v MOSG uporabljajo formulo: *nadomestilo = površina objekta [m²] x 30 % vrednosti zemljišča [EUR/m²] brez DDV*. Formula ne upošteva, da lahko stavbna pravica traja od 1 do 99 let, zato ni najbolj primerna za izračun višine nadomestila za podelitev stavbne pravice. Področje obračunavanja nadomestila za obremenjevanje s stvarnimi pravicami imajo podrobno urejeno tudi v Občini Medvode, kjer služnosti na stavbnih zemljiščih obračunavajo po tarifi od 13,00 – 19,00 EUR/m2, na kmetijskih zemljiščih pa od 1,00 – 1,50 EUR/m2. Stavbno pravico v Medvodah obračunavajo na leto, in sicer od 3,00 – 6,00 EUR/m2 na zemljiščih javnega interesa in od 2,25 – 4,50 EUR/2 na ostalih zemljiščih.

**OCENA FINANČNIH POSLEDIC:**

Finančne posledice sprejetja odloka bodo pozitivne za občinski proračun. V veliki večini primerov občina nadomestil za služnost in stavbno pravico do sedaj ni ustrezno obračunavala. S tem odlokom je pripravljena tudi podlaga za poenoteno obračunavanje oddaje zemljišč v najem glede na vrsto rabe ter za oddajo poslovnih prostorov v najem.

Ker bo na podlagi tega odloka občina posredno sankcionirala tudi tiste, ki so si v preteklosti prisvojili zemljišče ali njegov del, ki ni njihova last, pričakujemo, da se bodo uporabniki v veliki večini sčasoma odločili za odkup in dejanski prenos lastništva, kar je tudi v našem interesu. V vmesnem obdobju bodo uporabniki za zasedeno zemljišče plačevali najemnino.

**MNENJE STROKOVNE SLUŽBE:**

Gradivo so pripravile in uskladile strokovne službe občinske uprave.

**PRISTOJNI DELOVNI TELESI:**

* **Komisija za statut in normativno pravne akte**
* **Odbor za gospodarstvo, urejanje prostora in infrastrukturo**

**PREDLOGA SKLEPOV ZA SEJI DELOVNIH TELES:**

**Komisija za statut in normativno pravne akte** se je seznanila s predlogom Odloka o oddaji stvarnega premoženja v najem ter obremenjevanju stvarnega premoženja v lasti Občine Ravne na Koroškem s stvarnimi pravicami in ugotavlja, da je predlog pripravljen v skladu z zakonodajo in primeren za obravnavo na seji občinskega sveta.

**Odbor za gospodarstvo, urejanje prostora in infrastrukturo** se je seznanil z Odlokom o oddaji stvarnega premoženja v najem ter obremenjevanju stvarnega premoženja v lasti Občine Ravne na Koroškem s stvarnimi pravicami in predlaga, da ga občinski svet sprejme.

**PREDLOG SKLEPA OBČINSKEGA SVETA:**

**Občinski svet Občine Ravne na Koroškem sprejme Odlok o oddaji stvarnega premoženja v najem ter obremenjevanju stvarnega premoženja v lasti Občine Ravne na Koroškem s stvarnimi pravicami.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pripravil:**Tadej Ošlovnik, višji svetovalec III**Pregledala:**mag. Vlasta Kupljen, direktorica OU | **Župan****Občine Ravne na Koroškem****dr. Tomaž Rožen** |

**Prilogi:**

* Predlog Odloka o oddaji stvarnega premoženja v najem ter obremenjevanju stvarnega premoženja v lasti Občine Ravne na Koroškem s stvarnimi pravicami.
* Cenik zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2023
1. Cenik za leto 2023 je objavljen na spletni strani [www.S-KGZ.gov.si](https://www.s-kzg.gov.si/static/uploaded/htmlarea/Cenik_zakupnin_za_kmetijska_zemljia_za_leto_2023.pdf). [↑](#footnote-ref-1)
2. Vir: <https://www.stat.si/inflacija#/revalorisation>. [↑](#footnote-ref-2)