OBČINA TABOR
ŽUPAN
TABOR 21, 3304 TABOR
TEL. 03 705 70 80, FAX: 03 705 70 86 E-POŠTA: info@obcina-tabor.si

Številka: 03201-18rs/2018-6
Datum: 27.09.2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TABOR: gradivo k 6. točki dnevnega reda

ZADEVA: Pravilnik o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Tabor – 1. obravnava

PRAVNA PODLAGA: Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 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. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO, 76/15 in 11/18 – ZSPDSLS-1), Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17) in 15. člena Statuta Občine Tabor (Uradni list RS, št. 120/06, 51/10, 60/15, Uradne objave OT, št. 3/18)

RAZLOGI ZA SPREJEM: Ureditev premoženjskih zadev občine

OCENA STANJA: potreba po uskladitvi obstoječega pravilnika z veljavno zakonodajo

NAČELA IN CILJI: Ureditev premoženjskih zadev občine

FINANČNE POSLEDICE: prihodki od uporabnin in najemnin v proračunu občine

PREDLAGATELJ: občinska uprava, župan

POROČEVALEC: Saša Zidanšek Obreza

DELOVNO TELO, KI JE GRADIVO OBRAVNAVALO: -

PREDLOG SKLEPA ŠT. 18/6:
Občinski svet Občine Tabor potrjuje, da je Pravilnik o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Tabor primeren za nadaljnjo obravnavo.

Priloga:
- Predlog Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Tabor

Pripravila:
Saša Zidanšek Obreza

OBČINA TABOR

Župan:
Marko Semprimožnik

PREDLOG

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi ZLS-UPB2 (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 59/96, 31/98 – odl. US, 1/99 – ZNIDC, 54/00 – ZKme, 68/00 – odl. US, 27/02 – odl. US, 58/02 – ZMR-1, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 110/02 – ZUreP-1, 36/03, 43/11, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17) in 15. člena Statuta Občine Tabor (Uradni list RS, št. 120/06, 51/10, 60/15, Uradne objave OT, št. 3/18) je Občinski svet Občine Tabor na .....seji dne ..... sprejel

P R A V I L N I K
o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Tabor

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določajo način, pogoji, postopek in merila za upravljanje stvarnega premoženja v lasti Občine Tabor.

Upravljanje nepremičnega premoženja obsega zlasti skrb za pravno in funkcionalno urejenost, investicijska vzdrževalna dela, nastopanje v vlogi investitorja v imenu in za račun zemljiškoknjižnega lastnika pri pridobivanju dovoljenj po predpisih, ki urejajo graditev objektov, in pri pripravi, organiziranju in vodenju investicij v vseh fazah investicijskega procesa in podobno, oblikovanje predlogov novih prostorskih rešitev za nepremičnine v upravljanju in sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov, oddajo v najem, oddajo v občasno uporabo, oddajo v brezplačno uporabo in obremenjevanje s stvarnimi pravicami. Postopke upravljanja nepremičnega premoženja izvaja upravljavec.

2. člen

Sestavni del tega pravilnika je:

- Cenik uporabnine prostorov v lasti Občine Tabor.

Župan lahko zniža cene iz cenika:

– če gre za pomembne dogodke v zvezi s promocijo turizma v Občini Tabor,

– če gre za pomembnejše kulturne ali športne dogodke,

– če gre za druge za Občino Tabor pomembne dogodke,

– v drugih utemeljenih primerih.

Župan ob sprejemanju zaključnega računa proračuna Občine Tabor poroča občinskemu svetu o znižanju cen iz prejšnjega odstavka tega člena.

Cene iz cenika se spremenijo na podlagi vsakokratnega sklepa občinskega sveta na predlog župana in občinske uprave.

II. ODDAJA STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

3. člen

Poslovni in drugi prostori, stavbna zemljišča in premično premoženje se oddajo v najem ali v brezplačno uporabo skladno z zakonom in uredbo, ki urejata ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

4. člen

Če je za najem istega stvarnega premoženja več interesentov, se le-to odda v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, pri čemer se stvarno premoženje odda v najem najugodnejšemu ponudniku.

Ne glede na prejšnji odstavek tega člena, se pri oddaji zemljišča v najem oziroma zakup za dejavnost vrtičkarstva, zemljišče lahko razdeli na več delov, ki se oddajo v najem oziroma zakup različnim uporabnikom, skladno z merili, določenimi v objavi.

5. člen

Občinska uprava pred oddajo stvarnega premoženja v najem pridobi mnenje Občinskega sveta.

6. člen

Stvarno premoženje se odda v najem s sklenitvijo pogodbe. Pogodba mora vsebovati:

- zemljiškoknjižne in katastrske podatke o zemljišču ali poslovnem prostoru,
- namen, za katerega se bo najeto zemljišče oziroma poslovni prostor uporabljalo,
- določila o uporabi skupnih delov in naprav v zgradbi,
- vrsto premičnega premoženja in opis le-tega,
- višino najemnine in obveznosti najemnika glede plačila obratovalnih stroškov, stroškov rednega vzdrževanja, stroškov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroškov zavarovanja in drugih stroškov,
- določila o trajanju in prenehanju najemnega razmerja, odpovedi in odpovednih rokih,
- način plačevanja najemnine ter sankcije v zvezi z neplačilom,
- druge medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank.

7. člen

Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v EUR/m^2 in je določena glede na namembnost poslovnega prostora oziroma dejavnost, katera se bo v njem odvijala.

Najemnine se letno usklajujejo z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

8. člen

Najemnina se plačuje mesečno na podlagi računa, ki ga izstavi najemodajalec. Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju objekta, v katerem je najeti poslovni prostor ter izvajati tekoča popravila in vzdrževanje poslovnega prostora in opreme ter zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov, poravnavo stroškov popravil, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe ter druge obveznosti skladno s predpisanimi standardi vzdrževanja.

9. člen

Najemnik ne sme oddati stvarnega premoženja v podnajem, razen izjemoma, ob izrecnem predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

10. člen

Najemnik je dolžan pri uporabi najetega stvarnega premoženja ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Najemnik je dolžan stvarno premoženje uporabljati na način, ki omogoča normalno uporabo tudi drugim lastnikom, najemnikom in uporabnikom.

Najemnik je dolžan na lastne stroške povrniti škodo na stvarnem premoženju, ki bi jo povzročil s svojim ravnanjem.

Najemnik je dolžan takoj obvestiti najemodajalca o vsaki napaki in nevarnosti glede najetega stvarnega premoženja, sicer je dolžan najemodajalcu povrniti škodo, ki mu je nastala zaradi opustitve te dolžnosti.

11. člen

Najemno razmerje preneha:

- z iztekom dobe najema,
- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- s pisno odpovedjo katerekoli pogodbene stranke,
- z odstopom najemodajalca od pogodbe.

12. člen

Vsaka pogodbena stranka lahko pisno odpove pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od 6 mesecev.

13. člen

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

- da obstaja dolžnost vrnitve nepremičnine v denacionalizacijskem postopku,
- da najemnik ne uporablja stvarnega premoženja v skladu z najemno pogodbo,
- da najemnik ne plačuje najemnine za tekoče leto,
- če v roku enega meseca od dneva prejema opomina ne opravi del, potrebnih za redno vzdrževanje poslovnega prostora, ki spadajo v njegovo stroške,
- če ne začne v dogovorjenem roku z opravljanjem dejavnosti v poslovnem prostoru,
- če najemnik brez predhodnega soglasja najemodajalca izvaja gradbene posege v poslovni prostor,
- če dalj časa brez upravičenih razlogov ne uporablja poslovnega prostora;
- če preneha z opravljanjem dovoljene dejavnosti,
- če odkloni sodelovanje pri prenovi stavbe,
- če ne dovoli izvršitve pravice vstopa najemodajalca v poslovni prostor in pravici ogleda oziroma pregleda ali odklanja primopredajo poslovnega prostora po tem pravilniku oziroma po najemni pogodbi,
- da oddaja poslovni prostor v podnajem oziroma dovoli drugim, da opravljajo dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja najemodajalca,
- da najemnik kako drugače krši pogodbena določila,
- da zemljišče potrebuje zaradi javne koristi.

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

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.

Najemna pogodba preneha tudi:

– če pride do realizacije prostorskega akta z rušitvijo stavbe v katerem se nahaja poslovni prostor,

– če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora z aktom lastnika poslovnega prostora,

– v primeru razlastitve,

– v drugih z zakonom ali drugim pravnim aktom določenih primerih.

14. člen

Najemnine in zakupnine od oddanega stvarnega premoženja so prihodek proračuna občine.

III. ZAKUP KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

15. člen

Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih je predmet zakupa kmetijsko zemljišče (lahko s pripadajočimi objekti, napravami in dolgoletnimi nasadi). Zakupno razmerje se sklene skladno z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih.

16. 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.

IV. OBREMENJEVANJE S STVARNIMI PRAVICAMI (služnost, stavbna pravica)

17. člen

Vlagatelj mora v vlogi za ustanovitev služnostne ali stavbne pravice opisno navesti namen posega in vse osnovne podatke, ki identificirajo nepremičnino ter priložiti:

– skico oziroma izsek iz projektne dokumentacije z vrisom poteka trase oziroma vrisom posega na nepremičnini, na kateri se ustanavlja služnostna ali stavbna pravica,

– celotno površino posega izraženo v m^2 (delovni in morebitni varovalni pas), ki bo nepremičnino obremenjeval s služnostno ali stavbno pravico. Podatki o površini (v m^2) se povzamejo iz projektne oziroma druge dokumentacije. Širina trase za zemeljski ali za zračni infrastrukturni vod ne more biti manjša od 1,00 m. Širina trase za dostopno pot ne more biti manjša od 3,00 m.

PREDLOG

OBČINA TABOR
TABOR 21, 3304 TABOR
TEL. 03 705 70 80, FAX: 03 705 70 86 E-POŠTA: info@obcina-tabor.si

Na podlagi 2. člena Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Tabor, Uradne objave Občine Tabor, št....., z dne .....) je Občinski svet Občine Tabor na ..... seji, z dne sprejel

Cenik uporabnine prostorov v lasti Občine Tabor

Prostor	Uporabnina (v EUR/h brez DDV)
DOM KRAJANOV	
Telovadnica – letni čas	4,00
Telovadnica – zimski čas	8,00
Kuhinja	4,00
Društveni prostor – letni čas	3,00
Društveni prostor – zimski čas	6,00
STARA ŠOLA LOKE	
Učilnica velika – letni čas	3,00
Učilnica velika – zimski čas	4,00
Učilnica mala – letni čas	2,00
Učilnica mala – zimski čas	3,00
Kabinet – letni čas	1,50
Kabinet – zimski čas	2,50
OBČINA	
Sejna soba – letni čas	4,00
Sejna soba – zimski čas	8,00

Zimski čas je čas v obdobju kurilne sezone, praviloma od 15. oktobra tekočega leta do 15. aprila prihodnjega leta.

Župan
Občine Tabor
Marko Semprimožnik l.r.

Po prejemu vloge občinski organ pridobi mnenje pooblaščenega upravljavca nepremičnine.

18. člen

Obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami je odplačno.

Obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami je neodplačno samo v zakonsko določenih primerih.

Zavezanec za plačilo nadomestila je pravna ali fizična oseba, ki kot upravičenec na nepremičnem premoženju občine pridobi služnostno ali stavbno pravico. Nadomestilo je potrebno plačati v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa.

Višina nadomestila zaradi ustanovitve posamezne služnostne ali stavbne pravice za čas uporabe se izračuna glede na površino obremenitve nepremičnine s stvarno pravico.

Višina nadomestila zaradi ustanovitve posamezne služnostne ali stavbne pravice ne more biti nižja kot 50,00 EUR.

Plačilo nadomestila za služnostno ali stavbno pravico po tem odloku ne izključuje morebitnih odškodninskih zahtevkov občine za škodo, ki jo upravičenec povzroči ob vzpostavitvi oziroma izvrševanju služnostne ali stavbne pravice.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati:

– Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov ter določanju najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Tabor (Uradni list RS, št. 112/2013)

20. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah Občine Tabor.

Št. .....

Tabor, ...

Župan
Občine Tabor
Marko Semprimožnik l.r.

Priloga:

– Cenik uporabnine poslovnih prostorov v lasti Občine Tabor