

GLASILO

Sveta mestne občine Velenje



6. november 2012

Številka: 17/5

Priloga h Glasilu Sveta MO Velenje, št. 5

1. Predlog Odloka o obremenjevanju nepremičnin v lasti Mestne občine Velenje s služnostnimi pravicami ter oddaji v najem ali zakup

Priloga h glasilu št. **17/5**

KAZALO:

1. Predlog Odloka o obremenjevanju nepremičnin v lasti Mestne občine Velenje s služnostnimi pravicami ter oddaji v najem ali zakup 3



Predlagatelj: ŽUPAN

Faza: PREDLOG

Svet Mestne občine Velenje je na podlagi Sporočila Komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti (Uradni list C 209, 10/07/1997), 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB2, 27/08 - Odl.US, 100/08 - Odl.US, 79/09, 14/2010 - Odl.US, 51/10, 84/10 - Odl.US in 40/12 - ZUJF), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12), Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 74/11 - UPB2 in 58/12), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11 in 42/12) ter 24. člena Statuta Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 15/06-UPB1, 26/07 in 18/08) dne _____ sprejel

ODLOK

o obremenjevanju nepremičnin v lasti Mestne občine Velenje s služnostnimi pravicami ter oddaji v najem ali zakup

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1.1. Vsebina odloka

1. člen

S tem odlokom se določijo pogoji in postopek za oddajo nepremičnin v najem ali zakup, ki so v lasti Mestne občine Velenje ter višina najemnine oziroma zakupnine, razen stanovanj, poslovnih prostorov in garaž, zemljišč, namenjenih zunanjemu oglaševanju ter prometnih površin posebnega pomena, pogoji ter postopek za podelitev služnostne pravice na nepremičninah, ki so v lasti Mestne občine Velenje ter višina odškodnine za podeljeno služnostno pravico na območju Mestne občine Velenje (v nadaljnjem besedilu: občina).

1.2. Pomen izrazov

2. člen

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- pristojen občinski urad je urad pristojen za urejanje prostora. Pristojen občinski urad izvaja tudi nadzor nad rabo zemljišč in spoštovanjem določb pogodb, sklenjenih po tem odloku;
- uporabnik nepremičnega premoženja je organ samoupravne lokalne skupnosti in pravna oseba, ki nepremično premoženje neposredno uporablja na podlagi zakonitega pravnega naslova,
- nepremičnina v lasti občine, je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, pri kateri je v zemljiški knjigi vpisana lastninska pravica v korist občine,
- stavbno zemljišče je zemljiška parcela ali del zemljiške parcele, ki je kot stavbno zemljišče določena z občinskimi prostorskimi akti, kar se ugotavlja s potrdilom o namenski rabi, ki ga izda pristojen občinski urad,
- kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo in so kot takšna določena s prostorskimi akti občine, kar se ugotavlja s potrdilom o namenski rabi, ki ga izda pristojen občinski urad,
- gozdna zemljišča so tista zemljišča, ki so kot takšna določena s prostorskimi akti občine, kar se ugotavlja s potrdilom o namenski rabi, ki ga izda pristojen občinski urad.

2. ODDAJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V NAJEM TER KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV V ZAKUP

2.1. Skupne določbe

3. člen

Najemnik ali zakupnik je dolžan uporabljati najeto ali zakupljeno zemljišče skladno z namenom, podrobneje opredeljenim v najemni oziroma zakupni pogodbi, in sicer s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Najemnik ali zakupnik je dolžan obvestiti občino o vsaki pomembnejši okoliščini glede najetega ali zakupljenega zemljišča (nedovoljena uporaba zemljišča s strani drugih oseb, nastanek nevarnosti za okolje, ipd.), takoj ko zanjo izve, sicer je dolžan občini povrniti škodo, ki je nastala zaradi opustitve te dolžnosti (obvestilna dolžnost najemnika ali zakupnika).

Najemnik ali zakupnik je dolžan uporabljati najeto ali zakupljeno zemljišče tako, da ne predstavlja motenja lastnikov okoliških zemljišč.

Najemnik ali zakupnik je dolžan dopustiti izgradnjo oziroma vzdrževanje komunalne infrastrukture preko zemljišča, ki ga ima v najemu ali zakupu.

Po prenehanju najemnega ali zakupnega razmerja, ne glede na razlog prenehanja, je najemnik ali zakupnik dolžan vzpostaviti stanje, kakršno je bilo ob sklenitvi najemne ali zakupne pogodbe in ga vrniti občini prostega vseh premičnin, objektov in naprav ter oseb.

Za poškodbe zemljišča je najemnik ali zakupnik občini odgovoren po splošnih pravilih odškodninskega prava.

2.2. Oddaja stavbnih zemljišč v najem

2.2.1. Uporaba predpisov, s področja stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti

4. člen

Stavbna zemljišča se oddajajo v najem na način in po postopkih, kot jih določata zakon in uredba, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

2.2.2. Metode in postopek oddaje v najem

5. člen

Postopek oddaje stavbnega zemljišča v najem se prične na vlogo stranke, ki vsebuje najmanj podatke o vlagatelju, identifikacijske podatke o nepremičnini, ki jo želi najeti (parcelna številka in katastrska občina), površina oz. velikost ter namen najema zemljišča. Postopek oddaje zemljišča v najem se lahko začne tudi na podlagi predloga pristojnega občinskega urada.

Pogoj za oddajo stavbnega zemljišča v najem je izvedba postopkov in opravil določenih z zakonom in uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Postopek oddaje stavbnih zemljišč v najem se praviloma izvede z metodo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, razen če so izpolnjeni pogoji za sklenitev neposredne pogodbe, ki so določeni z zakonom in uredbo, ki urejata stvarno premoženje



države in samoupravnih lokalnih skupnosti. V kolikor obstaja možnost oddaje stavbnega zemljišča v najem z neposredno pogodbo, pa je mogoče utemeljeno sklepati, da je za najem zainteresiranih več oseb, se izvede postopek oddaje v najem z javno dražbo ali javnim zbiranjem ponudb.

2.2.3. Trajanje najemnega razmerja

6. člen

Stavbno zemljišče se lahko odda v najem le za določen čas, v katerem se predvideva, da ga noben uporabnik ne potrebuje, vendar ne dlje kot za pet let. Izjemoma se lahko po preteku petih let najemno razmerje podaljša skladno s pogoji določenimi v zakonu in uredbi, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

2.2.4. Višina najemnine

7. člen

Najemnina za stavbno zemljišče se plačuje na podlagi računa, ki se izstavi na podlagi sklenjene najemne pogodbe.

Mesečna najemnina za stavbna zemljišča se izračuna po naslednji formuli:

$$Nm = p \times Vi \times TI / 100 \times Fn$$

- Nm = mesečna najemnina
- p = površina stavbnega zemljišča v m²
- Vi = izhodiščna vrednost za izračun mesečne najemnine
- TI = točke glede na lokacijo stavbnega zemljišča, kot so določene v 8. členu tega odloka,
- Fn = korekcijski faktor glede na namen uporabe, kot so določeni v 9. členu tega odloka

Letna pogodbeno vrednost v najemni pogodbi ne more biti nižja od 20,00 EUR.

V kolikor najemnina izračunana na zgoraj opisan način presega znesek, nad katerim je potrebno naročiti cenitev, določen z zakonom in uredbo, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ali pa je najemnina izkustveno višja od tega zneska, občina naroči cenitev višine najemnine. V kolikor je bila naročena cenitev višine najemnine, se stroški cenitve z najemno pogodbo zaračunajo najemniku.

Ne glede na zgoraj določen način izračuna najemnine, lahko občina kadarkoli naroči cenitev višine najemnine.

8. člen

Točke glede na lokacijo stavbnega zemljišča (TI) se določijo glede na območje, v katerem se stavbno zemljišče nahaja in znašajo:

Območje	Točke
A. območje	100
B. območje	90
C. območje	80

Območja iz prejšnjega odstavka so enaka območjem, ki jih določa veljavni odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Velenje.

9. člen

Korekcijski faktor glede na namen uporabe (Fn) znaša:

Namen uporabe	Korekcijski faktor
Gostinski vrtovi, postavitve miz, stolov	3
Kioski	2
Športne in zabavne prireditve ter srečanja	1,6
Lunaparki	1,5
Cirkusi	1,2
Dejavnost ustanov in društev, ki ne delujejo v javnem interesu	1,0
Skladišča, provizoriji, začasni kontejnerji	0,5
Parkirišča, dostopne poti in dvorišča namenjena pridobitni dejavnosti	0,4
Parkirišča, dostopne poti in dvorišča po 2. odstavku 13. člena tega odloka	0,2
Kmetijska raba (npr. vrtovi), zelenice ali drug podoben namen po 2. odstavku 13. člena tega odloka	0,1



Kadar so za uporabo zemljišča izpolnjeni pogoji za brezplačno uporabo, ki so določeni z zakonom in uredbo, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se tako zemljišče odda v brezplačno uporabo na podlagi vloge vlagatelja.

10. člen

Najemnina izračunana na podlagi 7. člena tega odloka se poveča za 20 % v kolikor gre za sezonski najem. Za sezonski najem se šteje najem za šest mesecev ali manj.

11. člen

Izhodiščna vrednost za izračun mesečne najemnine (Vi) za stavbna zemljišča, je 2 EUR na m² stavbnega zemljišča.

Začetna najemnina se določi na način, da se znesek najemnine, ki se izračuna na podlagi 7. člena tega odloka, revalorizira s povprečnim letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, za obdobje od dneva uporabe tega odloka do datuma sklenitve pogodbe.

Najemnina se v mesecu januarju uskladi s povprečnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji v preteklem letu.

V kolikor se indeks rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji spremeni za več kot 4 %, se s sklepom, ki ga sprejme občinski svet, spremeni izhodiščna vrednost za izračun mesečne najemnine (Vi) za stavbna zemljišča.

12. člen

Obseg najema v naravi, se označi s talno oznako, tam kjer je to mogoče. Posebne talne oznake morajo ostati vidne tudi po postavitvi opreme.

2.3. Oddaja stavbnih zemljišč za kmetijsko rabo v najem

13. člen

V kolikor se stavbno zemljišče oddaja v najem za kmetijsko obdelavo (košenine, njive, vrtovi), se najemnina plačuje letno na podlagi izstavljenega računa. Za izračun višine letne najemnine se neposredno uporablja vsakokratni veljavni Cenik zakupnin, ki ga letno objavlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

Prvi odstavek tega člena se ne uporablja za primere, kadar se stavbno zemljišče oddaja v najem za potrebe kmetijske rabe (npr. vrtovi), dostopne poti, dvorišča, parkirišča, zelenice ali za drug podoben namen, pa tako zemljišče služi funkcioniranju stanovanjskega objekta v lasti najemnika. V teh primerih se najemnina izračuna na podlagi 9. člena tega odloka.

2.4. Oddaja kmetijskih zemljišč v zakup

14. člen

Kmetijska zemljišča se oddajajo v zakup skladno s pogoji, postopkom in za čas, ki jih določa zakon, ki ureja kmetijska zemljišča.

Kmetijska zemljišča se oddajajo v zakup po veljavnem Ceniku zakupnin, ki ga letno objavlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Zakupnik kmetijskih zemljišč plačuje letno

zakupnino za tekoče leto na podlagi izstavljenega računa.

3. OBREMENJEVANJE NEPREMIČNIN S SLUŽNOSTNIMI PRAVICAMI

3.1. Uporaba predpisov, s področja stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti

15. člen

Nepremičnine se obremenjujejo s služnostnimi pravicami na način in po postopkih, ki jih določata zakon in uredba, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

3.2. Metode in postopek obremenjevanja s služnostnimi pravicami

16. člen

Oseba, ki želi pridobiti služnost na nepremičnini v lasti občine, mora v vlogi za ustanovitev služnostne pravice opisno navesti namen posega in vse osnovne podatke, ki identificirajo nepremičnino ter priložiti:

- skico oz. izsek iz projektne dokumentacije z vrisom poteka trase oziroma vrisom posega na nepremičnini, na kateri se ustanavlja služnostna pravica,
- celotno površino posega izraženo v m² (delovni in morebitni varovalni pas), ki bo nepremičnino obremenjeval s služnostno pravico. Podatki o m² se povzamejo iz projektne oziroma druge dokumentacije. Širina trase za zemeljski ali za zračni infrastrukturni vod ne more biti manjša od 0,80 m. Širina trase za dostopno pot ne more biti manjša od 2,50 m.

Obremenjevanje nepremičnin v lasti občine s služnostnimi pravicami se izvede z neposredno pogodbo.

17. člen

Pri ustanavljanju služnostnih pravic na nepremičninah v lasti občine je potrebno vsako služnostno pravico natančno določiti, v čim manjšem obsegu, racionalno in gospodarno tako, da je nepremičnina čim manj obremenjena.

Plačilo odškodnine za služnost po tem odloku ne izključuje morebitnih odškodninskih zahtevkov občine za škodo, ki jo služnostni upravičenec povzroči ob vzpostavitvi oziroma izvrševanju služnostne pravice.

3.3. Višina odškodnine

18. člen

Obremenjevanje nepremičnin v lasti občine je odplačno. Brezplačno se lahko ustanovi služnostna pravica na nepremičnem premoženju v lasti občine le izjemoma, če se zasleduje javni interes. Vsebinska javnega interesa se ugotavlja v vsakem konkretnem primeru posebej, če se zainteresirana oseba za pridobitev služnosti nanj sklicuje. Javni interes je izkazan:

- kadar tako določa posamezen zakon,
- v primerih izgradnje gospodarske javne infrastrukture, ki je v interesu občine, in je kot taka določena v izvedbenih prostorskih aktih občine.



V primeru iz 2. alineje prejšnjega odstavka se javni interes natančno opredeli v služnostni pogodbi.

Zavezanec za plačilo odškodnine je pravna ali fizična oseba, ki kot služnostni upravičenec na nepremičninah občine pridobiva služnostno pravico. Odškodnina se plača na podlagi računa, ki se izstavi na podlagi sklenjene služnostne pogodbe.

19. člen

Višina odškodnine zaradi ustanovitve posamezne služnostne pravice za čas uporabe se določi kot enkratno nadomestilo in se izračuna tako, da se nadomestilo za m² obremenjene nepremičnine pomnoži s površino nepremičnine, ki bo obremenjena s služnostno pravico.

V kolikor po isti trasi poteka več vodov infrastrukture se za izračun odškodnine upošteva največja širina trase.

Za nepremičnine, ki so s prostorskimi akti občine opredeljena kot stavbna zemljišča, se upošteva lega obremenjene nepremičnine:

Območje	Nadomestilo v EUR/m ²
A. območje	19,30
B. območje	10,40
C. območje	4,20

Območja iz prejšnjega odstavka so enaka območjem, ki jih določa veljavni odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Velenje.

Višina nadomestila v EUR/m² za izračun odškodnine se spreminja s sklepom, ki ga sprejme občinski svet.

Za izračun višine odškodnine zaradi ustanovitve služnostne pravice na kmetijskih in gozdnih zemljiščih se neposredno uporablja vsakokratni veljavni Cenik Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Za izračun odškodnine se upošteva raba, kot je določena v uradnih evidencah.

Višina odškodnine zaradi ustanovitve posamezne služnostne pravice ne more biti nižja od 50,00 EUR.

V kolikor odškodnina izračunana na zgoraj opisan način presega znesek, nad katerim je potrebno naročiti cenitev, določen z zakonom in uredbo, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ali pa je odškodnina izkustveno višja od tega zneska, občina naroči cenitev višine odškodnine. V kolikor je bila naročena cenitev višine odškodnine, se stroški cenitve s pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice zaračunajo služnostnemu upravičencu.

Ne glede na zgoraj določen način izračuna odškodnine, lahko občina kadarkoli naroči cenitev višine odškodnine.

4. NADZOR IN GLOBE

20. člen

Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka, za katerega je v primeru njihove kršitve po tem odloku predpisana globa, opravlja pristojni inšpekcijski organ občine (v nadaljevanju: Inšpektorat).

21. člen

Za vodenje postopka in izdajo plačilnih nalogov v prekrških zoper določbe tega odloka so pristojne pooblaščene uradne osebe, ki imajo najmanj peto stopnjo izobrazbe in opravljen preizkus znanja po Zakonu o prekrških. Za vodenje postopka in izdajo odločb o prekršku zoper določbe tega odloka pa so pristojne pooblaščene uradne osebe, ki imajo najmanj sedmo stopnjo izobrazbe in opravljen preizkus znanja po Zakonu o prekrških.

Uradne osebe, ki izvajajo nadzor nad določbami tega odloka, imajo pravico v primeru kršitev, dajati navodila in odredbe za odpravo kršitev. Kršitelji pa so dolžni ravnati po navodilih in odredbah pooblaščene uradne osebe.

Če uporabnik zemljišča v lasti občine nima sklenjene ustrezne veljavne pogodbe in ima na takšnih zemljiščih postavljene objekte, naprave ali provizorije, ali ne ravna po navodilih in odredbah iz prejšnjega odstavka, nadzorni organ odredi odstranitev objektov, naprav ali provizorijev. V kolikor kršitelj ne izvrši odredbe, jo na stroške kršitelja izvrši občina.

22. člen

Z globo 200 evrov se kaznuje posameznik, ki uporablja zemljišče v nasprotju z določili pogodbe, sklenjene po tem odloku.

Z globo 800 evrov se kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, njihova odgovorna oseba pa z globo 200 evrov, če uporablja zemljišče v nasprotju z določili pogodbe, sklenjene po tem odloku.

Z globo 400 evrov se kaznuje posameznik, ki uporablja zemljišče v lasti občine, pa za to nima sklenjene pogodbe po tem



odloku. Enako se kaznuje posameznik, ki ne upošteva navodil in odredb iz 2. odstavka prejšnjega člena.

Z globo 1200 evrov se kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, njihova odgovorna oseba pa z globo 400 evrov, ki uporablja zemljišče v lasti občine, pa za to nima sklenjene pogodbe po tem odloku. Enako se kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost in njihova odgovorna oseba, če ne upošteva navodil in odredb iz 2. odstavka prejšnjega člena.

5. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

I. Dolžnost priglasitve uporabe

23. člen

Pristojni urad pozove vse fizične ali pravne osebe, ki ob uveljavitvi tega odloka uporabljajo zemljišča v lasti občine brez pravne podlage, da v določenem roku uredijo razmerje z občino.

Fizične in pravne osebe, ki ne ravnajo v skladu s prejšnjim odstavkom so občini odgovorne po splošnih pravilih odškodninskega prava.

Fizičnim in pravnim osebam, ki ne ravnajo v skladu s prvim odstavkom tega člena in z občino v določenem roku ne sklenejo ustreznega pravnega posla, ki jim daje upravičenje za uporabo zemljišča v lasti občine, se odmeri uporabnina za pet let nazaj, razen če uporabnik dokaže krajšo dobo uporabe in se v tem primeru zaračuna uporabnina za čas uporabe. Uporabnina je za 20% višja od najemnine izračunane na podlagi tega odloka.

24. člen

Najemne pogodbe, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo tega odloka, veljajo do izteka roka, določenega v posamezni pogodbi.

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Velenje, uporabljati pa se začne 1.1.2013.

Številka: 460-02-0003/2006-281

Datum:

župan Mestne občine Velenje
Bojan KONTIČ

OBRAZLOŽITEV:

Pravna podlaga:

Oddajo nepremičnega premoženja v najem ter obremenjevanje zemljišč v občinski lasti urejata Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/12 in 75/12; v nadaljevanju: ZSPDSLS) ter Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11 in 42/12; v nadaljevanju: USPDSLS).

Oddaja nepremičnin v najem:

Skladno z obstoječo zakonodajo se nepremično premoženje lahko odda v najemna podlagi ene treh metod, in sicer:

- neposredna pogodba, ob izpolnjevanju z ZSPDSLS določenih pogojev,

- javno zbiranje ponudb ali

- javna dražba.

S trenutno veljavno USPDSLS je potrebno za nepremično premoženje, ki se oddaja v najem, opraviti cenitev najemnine, v kolikor najemnina v enem letu izkustveno preseže 10.000,00 EUR.

Oddaja kmetijskih zemljišč in gozdov v zakup:

Področje oddaje kmetijskih zemljišč in gozdov v zakup ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB2 in 58/12; v nadaljevanju: ZKZ), ki je specialni predpis za oddajo ali zakup teh zemljišč v zakup. Tako so z ZKZ predvideni tudi daljši roki za oddajo v zakup, in sicer se morajo kmetijska zemljišča ali gozdovi oddati v zakup za 10, 15 ali 25 let, kar pa predstavlja izjemo od splošnega pravila določenega v ZSPDSLS, da se nepremičnine, ki jih občina ne potrebuje lahko oddajo v najem največ za 5 let. Prav tako se postopek oddaje kmetijskega zemljišča ali gozda v zakup izvede po natančno predpisanem postopku, predvidenem v ZKZ, ki določa, da se oddaja kmetijskega ali gozdnega zemljišča v zakup izvede z objavo ponudbe na oglasni deski pristojne upravne enote. Zaradi vsega navedenega se splošni predpis tj. ZSPDSLS in USPDSLS za ravnanje s kmetijskimi zemljišči ne uporabljata.

Višina zakupnine se določi na podlagi veljavnega Cenika zakupnin, ki ga letno objavlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

Obremenjevanje nepremičnin s služnostnimi pravicami:

Za obremenjevanje zemljišč v lasti lokalne skupnosti se uporabljajo določbe ZSPDSLS in USPDSLS, ki določata, da se služnostna pravica na nepremičnini ustanovi ob predhodni objavi namere o podelitvi služnostne pravice, ki se podeli s sklenitvijo neposredne pogodbe. V kolikor se na nepremičnem premoženju samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja služnostna pravica, višina nadomestila pa izkustveno presega 10.000,00 EUR letno, je potrebno opraviti cenitev višine nadomestila. Skladno z zakonom in podzakonskim predpisom pa je v pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice potrebno služnost določiti v čim manjšem obsegu, racionalno in gospodarno, tako da čim manj obremenjuje občinsko nepremičnino.

Z ZSPDSLS je urejena tudi možnost podelitve brezplačne služnostne pravice, torej brez plačila nadomestila oz. odmene za obremenitev občinske nepremičnine, če se s podelitvijo služnostne pravice zasleduje javni interes. Javni interes je lahko tako lahko izkazan že s posameznim področnim zakonom, kot je to npr. Energetski zakon (Uradni list RS, št. 27/07-UPB2, 70/08, 22/10, 37/2011 - Odl. US in 10/12), ki v 2. odstavku 59. člena določa, da je gradnja in prevzem objektov in zemljišč, ki so potrebni za proizvodnjo električne energije, skladišča zemeljskega plina, terminal za utekočinjen zemeljski plin ali transport tekočih goriv po vodih, v javno korist. Poleg navedenega pa je javni interes izkazan tudi v primerih kadar investitor vlaga v izgradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki je v interesu občine, in je kot taka določena v izvedbenih prostorskih aktih občine. Javni interes se mora v služnostni pogodbi natančno opredeliti.

Ocena sedanjega stanja, razlogi za sprejem akta in ocena finančnih posledic:

S predlaganim odlokom se zasleduje enovita ureditev pravil, postopkov oz. metod za izračun najemnine, zakupnine za



oddajo nepremičnin v najem oz. zakup ter odškodnin za podeljene služnostne pravice.

Največji poudarek odloka je ravno v metodologiji izračuna najemnin ter odškodnin za podeljene služnostne pravice. Praviloma so kot osnova za izračun tako najemnin kot odškodnin, občinske nepremičnine razdeljene v tri območja (A, B in C), ki ustrezajo območjem, določenim v veljavnem odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Velenje.

Izračun višine najemnine za stavbna zemljišča:

Za izračun višine mesečne najemnine se uporablja sledeča formula: $Nm = p \times Vi \times TI/100 \times Fn$

- Nm = mesečna najemnina

- p = površina stavbnega zemljišča v m²

- Vi = izhodiščna vrednost za izračun mesečne najemnine

- TI = točke glede na lokacijo stavbnega zemljišča, kot so določene v 8. členu tega odloka,

- Fn = korekcijski faktor glede na namen uporabe, kot so določeni v 9. členu tega odloka

Izhodiščna vrednost za izračun mesečne najemnine (Vi) za stavbna zemljišča, je 2 EUR/m² in se spreminja s sklepom, ki ga sprejme občinski svet. Takšen sklep bo potrebno sprejeti vselej takrat, kadar se bodo razmere na trgu nepremičnin spremenile, tako da bodo te spremembe bistveno vplivale na višino najemnine.

Na ta način izračunane najemnine ne bodo pomenile nesorazmernega oz. bistvenega povečanja trenutnih najemnin, temveč bodo najemnine po predlogu odloka primerljive s tistimi, ki so že določene v sklenjenih najemnih pogodbah. Mesečne oziroma dnevne najemnine za območji A in B po obstoječih pogodbah in po predlogu odloka, so razvidne iz spodnje tabele:

Najemnik/območje	Obstoječa najemnina po pogodbi	Najemnina po formuli $Nm = m^2 \times Vi \times TI/100 \times Fn$
kiosk na Prešernovi 1 z letnim vrtom (skupaj najem 20 m ² za postavitve kioska in 15 m ² za postavitve miz) v območju A	146,65 EUR/mesec	170 EUR/mesec
Kiosk za prodajo časopisa pri Zdravstvenem domu Velenje brez letnega vrta (skupaj najem 20 m ²) v območju A	80 EUR/mesec	80 EUR/mesec
Kiosk pri pošti z letnim vrtom oz. teraso (skupaj najem 98 m ²) v območju A	360 EUR/mesec	448 EUR/mesec
Izvedba srečanja oz. zabavne prireditve v območju B (zasuto jezero) za 8.000 m ²	720 EUR/dan	768 EUR/dan
Lunapark v območju B za 12.500 m ²	-	1.125 EUR/dan
Cirkus v območju B za 12.500 m ²	-	900 EUR/dan
Cirkus v območju B za 1.500 m ²	135 EUR/dan	108 EUR/dan
Parkirišče oz. dvorišče po v coni B za 100 m ² po 2. odstavku 13. člena	-	36 EUR/mesec
Gostinski vrt v coni A za 60 m ²	4 EUR/dan	4 EUR/dan

Najemnina za stavbno zemljišče namenjeno kmetijski rabi je razvidna iz spodnjega prikaza:

Najemnik/območje	Obstoječa najemnina po pogodbi	Najemnina po Ceniku SKZG RS
Najem stavbnih zemljišč za namene kmetijske rabe v Stari vasi v izmeri 27.744 m ²	36,71 EUR/mesec	36,43 EUR/mesec

V kolikor je predmet oddaje v najem stavbno zemljišče za kmetijsko rabo pa se za določitev najemnine uporabi cenik zakupnin, ki ga letno objavlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov. Gre namreč za primere, ko je oseba zainteresirana za najem večjih površin stavbnega zemljišča z namenom košnje, košenino pa uporabi za kmetijsko dejavnost. V teh primerih bi bilo povsem nemogoče zaračunati najemnino po zgoraj opisani formuli, saj bi bila najemnina občutno previsoka za velike najemne površine in za namen, zaradi katerega zainteresirana oseba sklepa najemno razmerje. Takšno pravilo pa kljub vsemu ne velja za primere kadar se v najem oddajajo stavbna zemljišča, bodisi za kmetijsko rabo, bodisi za dostopno pot, dvorišče, parkirišče ali drug podoben namen, pri čemer pa takšno zemljišče služi funkcioniranju objekta v lasti zainteresiranega najemnika. V teh primerih se za izračun najemnine uporabi formula iz 7. člena osnutka odloka.



V predlogu odloka smo tudi dodali nov drugi in tretji odstavek, ki določata, da se lahko zemljišče odda tudi v brezplačno uporabo, če so izpolnjeni pogoji določeni z ZSPDSL in USPDSL.

Izračun višine zakupnine za kmetijska in gozdna zemljišča:

Za oddajo kmetijskih zemljišč in gozdov se uporablja ZKZ, zaradi česar je smiselno, da se tudi za določitev zakupnin uporabi veljavni Cenik zakupnin, ki ga letno objavlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov.

Izračun višine odškodnine za podeljeno služnostno pravico:

Do sedaj se je za primere določitve odškodnine, kadar višina le te izkustveno ni presegala vrednosti določene z USPDSL, uporabljalo Navodilo o pridobivanju, razpolaganju, obremenjevanju in upravljanju z nepremičninami, razen stanovanj, v Mestni občini Velenje, ki ga je 26.1.2004 sprejel župan. Skladno s tem internim navodilom so bile služnosti določene v sledečih višinah:

- za fizične osebe za namen gradnje stanovanjske gradnje in vzdrževalni del na stanovanjskih objektih v višini 208,65 EUR/na parcelo,
- za fizične osebe za namen gradnje poslovnih objektov in vzdrževalnih del na poslovnih objektih v višini 417,29 EUR/na parcelo,
- za pravne osebe za namen gradnje poslovnih objektov in vzdrževalnih del na poslovnih objektih v višini 625,94 EUR/na parcelo,
- za izvajalce javne službe za namen gradnje omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture v višini 208,65 EUR/na parcelo,
- za investitorje javne infrastrukture za namen postavitve in nemotenega delovanja omrežij objektov druge javne infrastrukture v višini 417,29 EUR/na parcelo.

S predlogom odloka je v 19. členu določen način izračuna odškodnine za posamezna območja (A, B in C), ki ustrezajo območjem, določenim v veljavnem odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Velenje.

V kolikor se služnostna pravica podeljuje na kmetijskem ali gozdnem zemljišču pa se neposredno uporablja veljavni Cenik Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov.

S predlaganim načinom določitve odškodnine se zasleduje težnja po čim manjšem obremenjevanju nepremičnin v občinski lasti ter težnja po racionalni in gospodarni podelitvi služnostne pravice. Tako se tudi odškodnina zaračuna glede na obseg podeljene služnostne pravice.

V kolikor pa bi odškodnina, izračunana na podlagi 19. člena osnutka odloka, presegla znesek določen z USPDSL, nad katerim je potrebno naročiti cenitev, ali pa je odškodnina izkustveno višja od tega zneska, občina naroči cenitev višine odškodnine. Občina pa ima vselej pravico kadarkoli naročiti cenitev višine odškodnine.

Primerjalni pregled obstoječih odškodnin in predlaganih odškodnin po predlogu odloka so razvidni iz spodnjega prikaza:

Vsebina posega/namen	Obremenjene parcele	Obstoječa odškodnina	Odškodnina po osnutku/predlogu odloka
Cesta/voda/kanalizacija/elektrika/toplovod/telekomunikacije Obremenitev v coni B	1 parcela oz. 37,5 m ²	208,65 EUR brez DDV	390,00 EUR brez DDV
Dostopna pot preko 7 parcel Obremenitev v coni B	7 parcel oz. 264 m ²	4.381,58 EUR	2.745,60 EUR brez DDV
Dostopna pot preko 2 parcel Obremenitev v coni C	2 parceli oz. 156 m ² obremenitve	417,30 EUR	655,20 EUR brez DDV

V predlogu odloka smo dodali še naslednje diktije, ki so glede na delo v praksi izjemno pomembne, in sicer:

- dodan je nov 2. odstavek 19. člena, ki določa, da v kolikor po isti trasi poteka več vodov infrastrukture se za
- dodan je nov 6. odstavek 19. člena, ki določa, da se višina odškodnine zaradi ustanovitve posamezne služnostne pravice ne more biti nižja od 50,00 EUR.

Kratka vsebina akta:

Ključni namen Odloka o obremenjevanju nepremičnin v lasti Mo Velenje s služnostnimi pravicami ter oddaji nepremičnin v najem ali zakup je določitev enotnih meril za izračun najemnin in zakupnin pri oddaji nepremičnin v najem oz. zakup ter določitev enotnih meril za izračun odškodnine ob podeljevanju služnostnih pravic.

Pomembnem poudarek odloka je tudi v določitvi nadzora in glob v primeru kršitev določil odloka. Skladno z 2. členom odloka pristojni urad izvaja nadzor nad rabo zemljišč in spoštovanjem določb pogodbe, ki so sklenjene po tem odloku. Hkrati pa izvaja



nadzor nad izvajanjem določb tega odloka, za katere je v primeru njihove kršitve po tem odloku predpisana globa, pristojni inšpekcijski organ občine. Tako so z odlokom predpisane tudi globe v primeru, ko posameznik ali pravna oseba uporablja zemljišče v lasti občine brez najemne pogodbe oziroma uporablja zemljišče v nasprotju s pogodbo, sklenjeno na podlagi tega odloka.

V prehodnih in končnih določbah je prav tako določena obveznost vseh tistih, ki v trenutku uveljavitve odloka uporabljajo zemljišča v lasti občine brez pravne podlage, da v določenem roku uredijo pravno razmerje z občino, in sicer na podlagi predhodnega poziva občine. V nasprotnem primeru, se fizičnim in pravnim osebam, ki ne ravnajo dolžnostno (torej ne sklenejo bodisi prodajne ali najemne pogodbe), odmeri uporabnina za pet let nazaj, ki je za 20 % višja od najemnine izračunane na podlagi tega odloka. Uporabnina za čas krajši od petih let se lahko odmeri, če fizična ali pravna oseba dokaže krajši rok uporabe zemljišča. Pravica do povračila koristi, ki jo je nekdo imel od uporabe, če je uporabljal tujo stvar v svojo korist, je predvidena v 198. členu Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju: OZ). Ker je pravica zahtevati uporabnino obligacijska pravica in ker rok za zastaranje terjatve ni posebej določen, je potrebno uporabiti splošen zastaralen rok 5-ih let (346. člen OZ).

Analiza pripomb:

Na 15. seji Sveta Mestne občine Velenje dne 2. oktobra 2012 so svetnice in svetniki podali naslednje pripombe in pobude:

a) svetnica mag. Dragica Povh:

1. Da se v naslovu odloka in skozi celoten odlok zapiše, da gre zgolj za pravila za oddajo nepremičnin v najem ali zakup ter obremenjevanje s služnostnimi pravicami tistih nepremičnin, ki so v lasti Mestne občine Velenje.

Odgovor:

- Spremenili smo naslov odloka in sicer se po novem glasi Odlok o obremenjevanju nepremičnin v lasti Mestne občine Velenje s služnostnimi pravicami ter oddaji v najem ali zakup,
- spremenili smo 1. člen, tako da je sedaj jasno razvidno, da gre za pravila, ki določajo postopke za oddajo ali zakup ter obremenjevanje s služnostnimi pravicami nepremičnin, ki so v lasti občine. Tako se 1. člen odloka glasi: »S tem odlokom se določijo pogoji in postopek za oddajo nepremičnin v najem ali zakup, ki so v lasti Mestne občine Velenje ter višina najemnine oziroma zakupnine, razen stanovanj, poslovnih prostorov in garaž, zemljišč, namenjenih zunanjemu oglaševanju prometnih površin posebnega pomena, pogoji ter postopek za podelitev služnostne pravice na nepremičninah, ki so v lasti Mestne občine Velenje ter višina odškodnine za podeljeno služnostno pravico na območju Mestne občine Velenje (v nadaljnjem besedilu: občina).«

2. Da se drugi odstavek 9. člena odloka: »Letna pogodbeno vrednost v najemni pogodbi ne more biti nižja od 20,00 EUR.« prenese v prvi odstavek 7. člena.

Odgovor:

- Pripomba je bila upoštevana na način, da je 2 odstavek 9. člena odloka: »Letna pogodbeno vrednost v najemni pogodbi ne more biti nižja od 20,00 EUR.«, sedaj postal 1. odstavek 7. člena.

3. Da se drugi odstavek 9. člena, ki se glasi: Kadar je občina organizator ali soorganizator prireditev in se prireditev izvaja na zemljišču v lasti občine, se najemnina ne zaračuna.« uvrsti drugam oz. v kolikor pa bo ostal kot 2. odstavek 9. člena potrebuje še dodatno obrazložitev.

Odgovor:

- Črtali smo 2. odstavek 9. člena odloka, ki je določal: »Kadar je občina organizator ali soorganizator prireditev in se prireditev izvaja na zemljišču v lasti občine, se najemnina ne zaračuna.« Takšna določba pravzaprav ni potrebna, zlasti kadar je organizator prireditve občina. Občina je skladno z zakonodajo dolžna zaračunati najemnino vsem uporabnikom zemljišč v lasti občine, tudi organizatorjem prireditev, razen če so izpolnjeni pogoji za brezplačno uporabo zemljišča. Lahko pa organizatorji prireditev, ki sicer ne izpolnjujejo pogojev za brezplačno uporabo, vselej zaprosijo za donatorska sredstva, ki se dodeljujejo na podlagi razpisa, še zlasti kadar gre za organizacijo prireditev, ki niso pridobitne narave in so pomembne za občino ter dajejo pečat mestu. Dodali pa smo nov 2. odstavek 9. člena, ki določa: »Kadar so za uporabo zemljišča izpolnjeni pogoji za brezplačno uporabo, ki so določeni z zakonom in uredbo, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se tako zemljišče odda v brezplačno uporabi na podlagi vloge vlagatelja.« Takšna določba temelji na neposredni uporabi 30. člena ZSPDSL, ki omogoča brezplačno uporabo zemljišč vsem osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog (npr. javni zavod,...), nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu ter mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno.

4. Da se črta 1. odstavek 18. člena odloka, ki se glasi: »Višina odškodnine zaradi ustanovitve služnostne pravice se izračuna na način, kot je določen v tem poglavju.«

Odgovor:

- Pripomba je bila upoštevana in je bil navedeni odstavek črtan.



b) svetnik Franc Sever:

1. Vidi problem zaračunavanja služnostnih pravic in se boji tega, da bodo tudi drugi pričeli z zaračunavanjem odškodnin za podeljene služnostne pravice, kadar bo služnostno pravico potrebovala npr. občina ali Komunalno podjetje Velenje.

Odgovor:

- V zvezi s tem je potrebno poudariti, da Mo Velenje nikoli ni podeljevala neodplačnih služnosti in da zaračunavanje odškodnin za podeljene služnostne pravice ni novost. Dolžnost zaračunavanja odškodnine predvideva tudi 1. odstavek 31. člena ZSPDSLS, ki določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja občine s stvarnimi pravicami (kamor spada tudi služnostna pravica) odplačno. Kadar občina pridobiva služnostne pravice, predvsem za potrebe izvedbe javne komunalne infrastrukture, si prizadevamo za neodplačne pridobitve služnosti; vedno pa se plačilu odškodnin ni moč izogniti.

2. Predlagal je, da se 23. člen odloka omili na način, da občina prevzame obveznost preverbe ali kdo uporablja zemljišče brez pravne podlage ter da se ne prične takoj z zaračunavanjem uporabnine.

Odgovor:

- Pripomba je bila upoštevana na način, da se tistim, ki uporabljajo zemljišče občine brez pravne podlage omogoči določen rok za ureditev razmerja z občino. V kolikor v določenem roku z občino ne sklenejo ustreznega pravnega posla, se odmeri uporabnina za pet let nazaj. Dodali pa smo tudi dostavek v katerem smo predpisali, da se lahko uporabnina odmeri tudi za čas krajši od petih let, v kolikor uporabnik dokaže krajšo dobo uporabe.

3. Opozoril je na primere, kjer občina ponekod plačuje izvajalcu za košnjo trave (primer Grilove domačije), medtem ko v drugih primerih občina zaračunava najemnino, kadar najemnik kosi zemljišče.

Odgovor:

- V zvezi s pobudo je potrebno izpostaviti, da obstajajo zemljišča v lasti Mo Velenje, ki niso vključena v koncesijo za vzdrževanje zelenic, hkrati pa nihče ni zainteresiran za njihovo košnjo kot je to npr. v primerih velik površin zelenic. Zaradi navedenega je Mo Velenje izvedla postopek javnega naročila male vrednosti za storitev košnje trave. Drugače pa je potrebno obravnavati primere, kadar je za košnjo zaradi lastnih potreb (košenina za krmo, prijava v subvencijo in podobno) zainteresiran posameznik sam. V teh primerih gre običajno za večje površine, ki jih je potrebno oddati v najem oziroma zakup, v kolikor gre za kmetijska zemljišča.

V praksi pa se pojavljajo tudi primeri, ko lastnik zemljišča želi zgolj urediti oz. pospraviti sosednjo parcelo, ki je v lasti občine, zaradi preprečitve morebitnih škodljivih vplivov na lastnikovo parcelo ali pa zgolj zaradi zagotovitve urejenosti svoje okolice, pa takšna nepremičnina ni vključena v koncesijo vzdrževanja. V teh primerih lahko občina izda dovoljenje za poseg v svojo nepremičnino na podlagi 10. točke 2. odstavka 5. člena Odloka o splošnem redu v Mestni občini Velenje (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 8/11).

c) svetnik Stanislav Videmšek:

1. Meni, da bodo zaradi zaračunavanja najemnin na občinskih zemljiščih pritiski na zemljišča v zasebni lasti veliko večji ter da je potrebno znižati najemnino v primerih, kjer je interes občine, da se kaj dogaja, medtem ko je najemnino potrebno zvišati tam, kjer takšnega interesa občine ni.

Odgovor:

- V zvezi s tem je potrebno poudariti, da so v odloku določene izhodiščne najemnine določene na podlagi obstoječih cenitev ali primerljivih oddaj zemljišč v najem. Ocenjeno najemnino je skladno z zakonom možno zniževati samo v primerih določenih z zakonom (kadar se oddaja nepremično premoženje, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti). Kadar pa se najemnina določi izkustveno, na podlagi meril določenih s tem odlokom, pa le ta predstavlja najnižjo izhodiščno najemnino, ki se lahko v postopku pogajanj (kadar se sklepa neposredna pogodba) ali z javnim zbiranjem ponudb oz. javno dražbo samo še zviša.

d) svetnik Robert Bah:

1. Zdi se mu, da so odškodnine določene z osnutkom odloka previsoke.

Odgovor:

- V 19. členu smo znižali višine odškodnin na m² po posameznih conah, in sicer je za cono A znižana odškodnina z 23,30 EUR/m² na 19,30 EUR/m², kar dejansko predstavlja 25 % povprečne tržne vrednosti nepremičnin v coni A, kolikor znaša tudi dejanska obremenitev nepremičnin, na kateri se podeljuje služnostna pravica.

V coni B smo znižali odškodnine s 15,40 EUR/m² na 10,40 EUR/m². Odškodnina v višini 10,40 EUR/m² je določena na podlagi izdelane cenitve za zemljišča v coni B.



V coni C smo znižali odškodnino z 8,20 EUR/m² na 4,20 EUR/m², zaradi dejstva, da so zemljišča v coni C slabše komunalno opremljena ter da so za izvedbo priklopov na javno infrastrukturo potrebne bistveno daljše trase, kar pa dodatno povečuje odškodnino za podeljeno služnost.

Poleg navedenega pa smo znižali minimalno širino trase za zemeljski ali zračni infrastrukturni vod z 2 m na 0,80 m ter za dostopno pot s 3 m na 2,50 m.

Ne glede na to, da na 5. člen predloga odloka ni bilo pripomb smo črtali 4. odstavek 5. člena, ki se je glasil: »Za izvedbo posameznega postopka oddaje stavbnega zemljišča v najem z metodo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, župan imenuje najmanj tričlansko komisijo, ki je za svoje delo odgovorna županu in mu mora o svojem delu poročati.«, saj ima župan vselej možnost imenovati komisijo za izvedbo postopka prodaje, skladno z odlokom o organizaciji in delovnem področju uprave Mo Velenje in poseben zapis takšne določbe niti ni potreben.

Številka: 460-02-0003/2006-281

Datum: 7.11.2012

Pripravili:

Zdravka VASILJEVIĆ RUDONIĆ, univ.dipl.prav., l.r.

Alenka REDNJAK, l.r.

vodja Urada za razvoj in investicije

Amra KADRIČ, l.r.

vodja Urada za javne finance in splošne zadeve

Bojan LIPNIK, l.r.

Maks ARLIČ, l.r.

vodja Urada za urejanje prostora

Zdenka GRADIŠNIK, univ.dipl.prav., l.r.

Metka ŠPINDLER, l.r.

Peter TKALEC, l.r.

Vodja Urada za razvoj in investicije:

Alenka REDNJAK, dipl.ekon. (UN), l.r.

ŽUPAN

Na podlagi 37. člena Statuta Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 15/06-UPB1, 26/07 in 18/08) predlagam svetu, da ta odlok sprejme.

župan Mestne občine Velenje

Bojan KONTIČ, l.r.



