

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) in 15. člena Statuta Občine Prebold (Uradni list RS, št. 52/13, 45/14) je Občinski svet Občine Prebold na seji dne sprejel

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

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

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

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.

Upravljanje premičnega premoženja obsega zlasti skrb za pravno in funkcionalno urejenost, investicijska vzdrževalna dela, nastopanje v vlogi investitorja v imenu in za račun lastnika pri pridobivanju dovoljenj, in pri pripravi, organiziranju in vodenju investicij v vseh fazah investicijskega procesa in podobno, oddajo v najem, oddajo v občasno uporabo, oddajo v brezplačno uporabo in obremenjevanje s stvarnimi pravicami. Postopke upravljanja premičnega premoženja izvaja upravljavec.

2. člen

Sestavni del tega pravilnika so:

- Cenik najema stvarnega premoženja v lasti Občine Prebold (priloga 1),
- Cenik najema zemljišč za namen kmetijske pridelave v lasti Občine Prebold (priloga 2),
- Cenik uporabnine poslovnih prostorov v lasti Občine Prebold (priloga 3)
- Cenik nadomestil za obremenjevanje nepremičnin v lasti Občine Prebold s stvarnimi pravicami (priloga 4).

Občinski svet lahko zniža minimalno ceno cenikov iz prvega odstavka tega člena:

- če gre za pomembne dogodke v zvezi s promocijo turizma v Občini Prebold;
 - če gre za pomembnejše kulturne ali športne dogodke;
 - če gre za druge za Občino Prebold pomembne dogodke;
 - če gre za deficitarno dejavnost;
 - v drugih utemeljenih primerih;
- vendar največ za 50 %.

II. ODDAJA STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

3. člen

Poslovni prostori, stavbna zemljišča in premoženo 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 za dejavnost vrtičkarstva, zemljišče lahko razdeli na več delov, ki se oddajo v najem različnim uporabnikom, skladno z merili, določenimi v objavi.

5. 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 premožnega 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 najemnina za poslovne prostore skupaj s pomožnimi prostori se določi v višini 4 EUR/m² mesečno.

V primeru oddaje v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, je najemnina določena po tem pravilniku izklicna mesečna najemnina za oddajo poslovnega prostora.

Izračun najemnine:

Najemnina se določi po naslednjem obrazcu: $MN = C \times P \times k$

Legenda:

MN = mesečna najemnina

C = višina izhodiščne najemnine

P = površina poslovnega prostora

k = faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti (k) je odvisen od namembnosti poslovnega prostora in znaša:

Namembnost	Faktor dejavnosti
Skupina A	1
Skupina B	0,10

8. člen

Skupina A vključuje vse dejavnosti, ki niso zajete v skupini B.

Skupina B vključuje društva in neprofitne organizacije.

V primeru, ko glede namembnosti poslovnega prostora za določeno dejavnost nastane dvom in je ni mogoče razvrstiti v eno izmed navedenih skupin, odloči o razvrstitvi Občinski svet ob uporabi določb uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti.

9. 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, poravnava stroškov popravil, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe ter druge obveznosti skladno s predpisanimi standardi vzdrževanja.

10. člen

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

11. 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.

12. člen

Najemno razmerje preneha:

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

13. člen

Vsaka pogodbeni stranka lahko pisno odpove pogodbo z odpovednim rokom, ki se določi v pogodbi.

14. 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 pogodbeni 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.

15. člen

Najemnine od oddanega stvarnega premoženja so prihodek proračuna občine.

III. NAJEM ZEMLJIŠČA

16. člen

Predmet najema je lahko kmetijsko zemljišče ali pa nezazidano stavbno zemljišče za čas do začetka predvidene gradnje na tem zemljišču in sicer za namen kmetijske pridelave.

17. člen

Najemodajalec sme od pogodbe odstopiti, če najemnik:

- ne rabi zemljišča kot dober gospodar,
- obdeluje najeto zemljišče v nasprotju s sklenjeno pogodbo,
- v nasprotju z najemno pogodbo daje najeto zemljišče v podnajem,
- tudi po opominu najemodajalca uporablja zemljišče v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo imetju najemodajalca,
- ne plača najemnine v 15 dneh po prejetem opominu,
- če zasadi na zemljišču, ki ga ima v najemu, trajne nasade ali gradi objekte brez soglasja lastnika.

18. člen

Najemnina za posamezni letni najem ne more biti nižja kot 50,00 EUR.

Ne glede na prejšnji odstavek tega člena, letna najemnina za posamezni del zemljišča, ki se odda za dejavnost vrtničarstva, ne more biti nižja od 20,00 EUR.

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

19. 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 m² (delovni in morebitni varovalni pas), ki bo nepremičnino obremenjeval s služnostno ali stavbno pravico. Podatki o površini (v m²) 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.

Po prejemu vloge občinski organ pridobi mnenje pooblaščenega upravljavca nepremičnine.

20. 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.

OSNUTEK

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

21. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum:

Občina Prebold
župan
Vinko Debelak

Priloga 1: Cenik najema stvarnega premoženja v lasti Občine Prebold

Priloga 2: Cenik najema zemljišč za namen kmetijske pridelave v lasti Občine Prebold

Priloga 3: Cenik uporabnine poslovnih prostorov v lasti Občine Prebold

Priloga 4: Cenik nadomestil za obremenjevanje nepremičnin v lasti Občine Prebold s stvarnimi pravicami

Priloga1: Cenik najema stvarnega premoženja v lasti Občine Prebold

NAMEN UPORABE	MINIMALNA LETNA NAJEMNINA
Funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, parkirišče....)	0,75 €/m ²
Funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, parkirišče....)	1,5 €/m ²
Garaža	3,0 €/m ²
Odprto skladišče	1,5 €/m ²
Prodajni objekt postavljen na občinsko zemljišče (kiosk, kontejner, svečomat, mlekomat....)	60,00 €/m ²
Mobilna prodaja	10,00 €/dan
Reklamne table (po m ² reklamne površine)	20,00 €/m ²
Letni vrtovi	0,50 €/m ² /mesec
Odprte športne površine (igrišča...)	0,25 €/m ²

Priloga 2: Cenik najema zemljišč za namen kmetijske pridelave v lasti Občine Prebold

DEJANSKA RABA	MINIMALNA LETNA NAJEMNINA
njiva	0,013 €/m ²
travnik	0,010 €/m ²

Priloga 3: Cenik uporabnine poslovnih prostorov v lasti Občine Prebold

PROSTOR	UPORABNINA
Stara sejna soba	5,00 €/uro
Nova sejna soba	10,00 €/uro
Družbeni center MAROF	7,00 €/uro

Priloga 4: Cenik nadomestil za obremenjevanje nepremičnin v lasti Občine Prebold s stvarnimi pravicami

LEGA	NADOMESTILO OBREMENITVE
nezazidana stavbna zemljišča namenjena gradnji objektov	8 €/m ²
ostala zemljišča	2 €/m ²