



OBČINA TABOR
OBČINSKA UPRAVA

TABOR 21, 3304 TABOR

TEL. 03 705 70 80, FAX: 03 705 70 86 E-POŠTA: obcina.tabor@siol.net

Datum: 06.01.2022

Zaradi tiskarske napake v 4. odstavku 14. člena Pravilnika u upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Tabor (tabela), ki je bil objavljen v Uradnih objavah Občine Tabor, št.9/21, z dne 11.11.2021, le-te ponovno objavljamo.

Občinska uprava Občine Tabor



URADNE OBJAVE OBČINE TABOR

Št. 9/2021

Tabor, 11.11.2021

Leto VII

VSEBINA

- **PRAVILNIK o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Tabor**

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 19. redni seji dne 8. 11. 2021 sprejel

PRAVILNIK

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/m² 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, poravnava 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 pogodbeni 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 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.
-

III. ODDAJA STVARNEGA PREMOŽENJA V OBČASNO UPORABO

14. člen

Če to ni v nasprotju z namembnostjo nepremičnine in se z uporabo ne krni ugled lastnika in upravljavca nepremičnega premoženja, se nepremično premoženje lahko oddaja v uporabo po posameznih urah ali dnevih, pri čemer oddaja po urah ne sme preseči povezanih 23 ur, oddaja po dnevih pa ne povezanih 31 dni.

Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti se v primerih iz prvega odstavka tega člena določi s cenikom, ki ga sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani upravljavca.

Uporabnina, ki se določi s cenikom, predstavlja tržno odmero, ki se določi izkustveno ali s ceno tako, da se z uporabnino pokrijejo obratovalni stroški in stroški manjših vzdrževalnih del. Uporabnina se plača na podlagi izstavljenega računa.

Uporabnina se zaračunava na osnovi faktorja dejavnosti:

<i>Namembnost</i>	<i>Faktor dejavnosti</i>
Skupina A	1
Skupina B	0,2

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

Skupina B vključuje domača društva in neprofitne organizacije.

IV. 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 sklone 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.

17. člen

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

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. 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)

19. člen

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

Št. 03201-19/2018-6

Tabor, 8. 11. 2021

OBČINA TABOR

župan Marko Semprimožnik, l.r.



OBČINA TABOR

Tabor 21, 3304 Tabor

Tel.: (03) 705 70 80

E-pošta: info@obcina-tabor.si