



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si  
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec  
t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka : 007-0002/2019

Datum: 23.01.2019

## **OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC**

- ZADEVA:** Predlog Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec
- PRAVNA PODLAGA:** 20. člen statuta Občine Žalec (Uradni list RS št. 29/2013, 23/2017)
- NAMEN:** Obravnava in sprejem predloga Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec
- OCENA STANJA:** Občina Žalec ima za upravljanje s stvarnim premoženjem sprejetih več pravilnikov, katere je smiselno združiti v en pravilnik
- RAZLOGI ZA SPREJEM:** Ureditev premoženjskih zadev občine
- NAČELA IN CILJI:** Ureditev premoženjskih zadev občine
- FINANČNE POSLEDICE:** V proračunu Občine Žalec so finančne posledice
- PREDLAGATELJ:** Župan Občine Žalec Janko Kos
- POROČEVALEC:** Predlog Pravilnika bo na seji obrazložila Natja Šketa Miser, vodja Urada za premoženjske, pravne in splošne zadeve
- DELOVNO TELO, KI OBRAVNAVA AKT OZIROMA GRADIVO IN POROČA OBČINSKEMU SVETU:** Predlog Pravilnika bo na svoji seji obravnaval Odbor za finance, proračun in premoženje. Stališče odbora bo podala predsednica Zdenka Jan



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka : 007-0002/2019

Datum: 23.01.2019

## OBČINSKEMU SVETU

### ZADEVA: PREDLOG PRAVILNIKA O UPRAVLJANJU S STVARNIM PREMOŽENJEM V LASTI OBČINE ŽALEC

V prilogi vam skladno z določili 1. odstavka 34. člena poslovnika občinskega sveta občine Žalec (uradni list RS št. 92/13) posredujemo predlog Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec za obravnavo na seji Občinskega sveta, ki bo v sredo, dne 30.01.2019.

Predlog pravilnika bo na seji Občinskega sveta obrazložila Natja Šketa Miser, vodja Urada za premoženjske, pravne in splošne zadeve.

Predlog sklepa:

Občinski svet sprejme Pravilnik o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec v predloženem besedilu.

**Vodja Urada za premoženjske,  
pravne in splošne zadeve  
Natja Šketa Miser**

**DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE  
Tanja Razboršek Rehar**

**Ž U P A N  
Janko Kos**

Priloga:  
Predlog akta

Posredovano:

- naslovniku, po e pošti
- objavljeno na spletni strani Občine Žalec
- zbirka dokumentarnega gradiva

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 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17) je Občinski svet Občine Žalec na seji dne 30.01.2019 sprejel

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

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

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

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 Žalec (priloga 1),
- Cenik zakupa zemljišč v lasti Občine Žalec (priloga 2),
- Cenik uporabnine poslovnih prostorov v lasti Občine Žalec (priloga 3) in
- Cenik nadomestil za obremenjevanje nepremičnin v lasti Občine Žalec s stvarnimi pravicami (priloga 4).

Ceniki se enkrat letno (do konca januarja tekočega leta) revalorizirajo skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za preteklo leto (mesec x/mesecx-1), ki ga ugotovi Statistični urad Republike Slovenije.

### **II. ODDAJA STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM**

#### **3. člen**

Poslovni 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 vrtničkarstva, 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 Mestne skupnosti oziroma Krajevne skupnosti.

#### 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 oz. poslovni prostor uporabljalo,
- določila o uporabi skupnih delov in naprav v zgradbi,
- vrsto 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 poslovni prostor se določi v višini 8 EUR/m<sup>2</sup> mesečno, za pomožne prostore (hodnik, stopnišče, arhiv, sanitarije) 4 EUR/m<sup>2</sup> mesečno, za najem kontejnerja na tržnici pa 5 EUR/m<sup>2</sup> 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:  $Nm = C \times P \times f$

Legenda:

Nm = mesečna najemnina

C = izhodiščna najemnina

P = površina poslovnega prostora

f = faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti (f) 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 župan 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 ne sme biti daljši od 6 mesecev.

## 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 pogodbeno 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 in zakupnine od oddanega stvarnega premoženja so prihodek proračuna občine.

Če se za stojnico sklene najemna pogodba za mesečni najem, se najemnina zniža za 20 %.

Članom LAS se prizna 20 % popust za najemnino.

### III. ZAKUP KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

#### 16. 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.

#### 17. 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.

#### 18. člen

Najemnina oziroma zakupnina za posamezni letni najem ali zakup ne more biti nižja kot 50,00 EUR.

Ne glede na prejšnji odstavek tega člena, letna najemnina oziroma zakupnina 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 m<sup>2</sup> (delovni in morebitni varovalni pas), ki bo nepremičnino obremenjeval s služnostno ali stavbno pravico. Podatki o površini (v m<sup>2</sup>) 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.

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

Mestna skupnost in krajevne skupnosti v Občini Žalec ter upravljavci premožnega in nepremičnega premoženja v lasti Občine Žalec morajo pri upravljanju stvarnega premoženja, ki je v njihovi lasti, upoštevati določila tega pravilnika.

### 22. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika, prenehajo veljati:

- Pravilnik o oddajanju zemljišč v lasti Občine Žalec v najem (zakup) (Uradni list RS, št. 51/14, 74/16)
- Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 5/93)
- Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov ter določanju najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Žalec (Uradni list RS, št. 63/13)
- Pravilnik o postopku obremenjevanja nepremičnin v lasti Občine Žalec (Uradni list RS, št. 81/11, 23/17).

### 23. člen

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

Št. 007-0002/2019

Žalec, dne 30.01.2019

Župan  
Občine Žalec  
Janko Kos l.r.

*Priloga 1: Cenik najema stvarnega premoženja v lasti Občine Žalec,*

*Priloga 2: Cenik zakupa zemljišč v lasti Občine Žalec,*

*Priloga 3: Cenik uporabnine poslovnih prostorov v lasti Občine Žalec in*

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



Priloga 1: Cenik najema stvarnega premoženja v lasti Občine Žalec

NAMEN UPORABE		Minimalna letna najemnina €/m <sup>2</sup>	
Funkcionalno zemljišče k stanovanjskem objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, garaže ...)		0,52	
Funkcionalno zemljišče k poslovnem objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, garaže ...)		1,03	
Odprto skladišče		1,03	
Prodajni objekt postavljen na občinsko zemljišče (kiosk, kontejner, svečomat, mlekomat ipd.)	1. cona	61,87	
	2. cona	49,50	
	3. cona	37,12	
Stojnica, ki je v lasti Občine Žalec		5,16 €/dan	
*Sejemska hišica 200 x 200 cm		10,31 €/dan	
*Sejemska hišica 300 x 200 cm		15,47 €/dan	
Mobilna prodaja		10,31 €/dan	
Reklamne table (po m <sup>2</sup> reklamne površine)		21,82 €/m <sup>2</sup>	
TK kabelska kanalizacija		0,25 €/m	
		Minimalna mesečna najemnina €/m <sup>2</sup>	
		april–september	oktober–marec
Letni vrtovi brez senčnikov v lasti Občine Žalec	1. cona	3,60	1,03
	2. cona	2,89	1,03
	3. cona	2,17	1,03
Letni vrtovi s senčniki v lasti Občine Žalec	1. cona	4,54	1,03
	2. cona	3,82	1,03
	3. cona	3,09	1,03

\*Cena sejemske hišice je odvisna od ponudbe. Pri ponudnikih unikatnega, darilnega programa in izdelkov domače in umetnostne obrti se v času izven prireditvenega programa upošteva faktor 0,5. Pri ponudnikih gostinskega programa se pri najemu hišice upošteva faktor 2,0. V kolikor bo sodelovalo več ponudnikov v eni hišici se pri najemnini upošteva faktor 1,5.

Cone so določene v 8. členu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec (Uradni list RS, št. 87/16).

*Priloga 2: Cenik zakupa zemljišč v lasti Občine Žalec*

DEJANSKA RABA	ZAKUPNINA V EUR / m <sup>2</sup>
njiva	144,37
travnik	107,96
sadovnjak	165,26
vinograd	131,74
hmeljišče	161,73

*Priloga 3: Cenik uporabnine poslovnih prostorov v lasti Občine Žalec*

PROSTOR	UPORABNINA V EUR	
	Na uro	Na dan
Velika sejna soba	10,00	30,00
Mala sejna soba	3,00	10,00
Pisarna	2,00	6,00

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

LEGA	nadomestilo/m <sup>2</sup> obremenitve (EUR/m <sup>2</sup> )
A. STAVBNA ZEMLJIŠČA	
I. območje	13,44
II. območje	12,34
III. območje	8,66
B. OSTALA ZEMLJIŠČA	
kmetijska zemljišča	0,63
gozdna zemljišča	0,18

Območja so določena v 8. členu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec (Uradni list RS, št. 87/16).

## OBRAZLOŽITEV

Občina Žalec ima na področju upravljanja s stvarnim premoženjem sprejetih več pravilnikov za posamezna področja: Pravilnik o oddajanju zemljišč v lasti Občine Žalec v najem oz. zakup, Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov ter določanju najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Žalec in Pravilnik o postopku obremenjevanja nepremičnin v lasti Občine Žalec.

Novi Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) ureja upravljanje s stvarnim premoženjem v posebnem poglavju. Med drugim uvaja tudi določila glede postopka oddaje v občasno uporabo, kar ni opredeljeno v nobenem izmed obstoječih občinskih pravilnikov.

Zaradi zakonskega poenotenja obravnavane tematike v eno poglavje predlagamo združitev obstoječih pravilnikov v enoten Pravilnik o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec.

S Pravilnikom o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec se dopolni Cenik najema stvarnega premoženja v lasti Občine Žalec z najemnino za najem TK kabelske kanalizacije, za katero pred tem ni bilo določene najemnine. Dopolnitev predlagamo na podlagi vlog zainteresiranih strank.

Pravilnik uvaja tudi cenik uporabnine poslovnih prostorov v lasti Občine Žalec in sicer za veliko sejno sobo v občinski stavbi, male sejne sobe v občinski stavbi in Bergmanovi vili ter pisarne v različnih objektih v lasti Občine Žalec. Uporabnina je določena na uro oz. na dan.

Cene iz cenikov po pravilnikih, ki jih Pravilnik o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec razveljavlja, se niso spreminjale, so se le valorizirale skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za preteklo leto, ki ga ugotovi Statistični urad Republike Slovenije.

Pripravila:  
Branka Đuraš  
Namestnica vodje urada

Natja Šketa Miser  
vodja urada