

Številka: 032-0012/2024

Datum: 30. 10. 2024

6.

17. redna seja Občinskega sveta Občine Šentrupert  
dne 13. 11. 2024

**GRADIVO**  
za  
6. točko dnevnega reda

**ZADEVA:**  
**PRAVILNIK O ODDAJANJU ZEMLJIŠČ V NAJEM ALI ZAKUP V**  
**LASTI OBČINE ŠENTRUPERT**

**Poročevalka:**  
**Darja Bambič**

Številka: 478-0011/2024

Datum: 30. 10. 2024

**ZADEVA: PRAVILNIK O ODDAJANJU ZEMLJIŠČ V NAJEM ALI ZAKUP V LASTI OBČINE ŠENTRUPERT**

**I. Predlagatelj:** župan, Tomaž Ramovš in Občinska uprava Občine Šentrupert

**II. Delovno telo pristojno za obravnavo:**

- Odbor za okolje in prostor in gospodarske javne službe;
- Statutarno pravna komisija.

**III. Vrsta postopka:** redni dvostopenjski postopek (62. člen poslovnika)

**IV. Pravne podlage za obravnavo:**

- Statut Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/18 in Uradno glasilo e-občina, št. 28/20);
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Šentrupert (Uradno glasilo e-občina, št. 4/18);
- 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, 80/20 – ZIUOOPE in 62/24 – odl. US);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR);
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US, 100/09, 49/10 in 34/11);
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18);
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE).

**V. Predlog sklepov:**

**SKLEP 1 (prva obravnavo):**

Občinski svet Občine Šentrupert sprejme predlog Pravilnika o oddajanju zemljišč v najem ali zakup v lasti Občine Šentrupert.

**SKLEP 2 (druga obravnavo):**

Občinski svet Občine Šentrupert sprejme Pravilnik o oddajanju zemljišč v najem ali zakup v lasti Občine Šentrupert.

**Gradivo pripravila:**  
Darja Bambič

**Tomaž Ramovš**  
župan

Priloge:

- Obrazložitev,
- predlog Pravilnika o oddajanju zemljišč v najem ali zakup v lasti Občine Šentrupert.

Številka: 478-0011/2024

Datum: 30. 10. 2024

## **ZADEVA: PRAVILNIK O ODDAJANJU ZEMLJIŠČ V NAJEM ALI ZAKUP V LASTI OBČINE ŠENTRUPERT**

### **OBRAZLOŽITEV:**

14. člen Statuta Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/18 in Uradno glasilo e-občina, št. 28/20) določa, da je pristojnost občinskega sveta odločanje o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja ter ravnanju s stvarnim premoženjem občine. Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, upravljanje in najemanje stvarnega premoženja ter razpolaganje z njim.

Občina Šentrupert trenutno nima sprejetega uradnega dokumenta, po katerem bi ravnala v primerih uporabe zemljišč, ki so v lasti Občine Šentrupert. Ugotovljeno je bilo, da nekaj kmetijskih zemljišč uporabljajo občani, ki nimajo dovoljenja o uporabi niti dogovora ali sklenjene pogodbe z občino. Po načelu gospodarnega ravnanja s premoženjem občine je treba sprejeti Pravilnik o oddajanju zemljišč v najem ali zakup v lasti Občine Šentrupert, ki bo podlaga za sklepanje pogodb z najemniki ali zakupniki.

### **FINANČNE POSLEDICE:**

Finančne posledice na proračun občine so pozitivne, saj bo Občina Šentrupert prejela najemnine ali zakupnine.

### **Obrazložitev na drugi obravnavi:**

V skladu z 62. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Šentrupert (Uradno glasilo e-občina, št. 4/18) Občinski svet Občine Šentrupert razpravlja o predlogu Pravilnika o oddajanju zemljišč v najem ali zakup v lasti Občine Šentrupert (v nadaljevanju: pravilnik) v drugi obravnavi. Predlog pravilnika sta obravnavala Odbor za okolje in prostor in gospodarske javne službe na 13. redni seji dne 23. 9. 2024 in Statutarno pravna komisija na 13. redni seji dne 23. 9. 2024.

Odbor za okolje in prostor in gospodarske javne službe je predlagal, da se 13. člen pravilnika spremeni tako, da se najemnina in zakupnina obračunavata enkrat letno. Z ostalim besedilom pravilnika pa se strinja.

Statutarno pravna komisija se je s predlogom pravilnika in pripombo Odbora za okolje in prostor in gospodarske javne službe strinjala ter na ostala določila pravilnika ni imela pripomb.

Glede na to Občinskemu svetu Občine Šentrupert predlagamo, da sprejme Pravilnik o oddajanju zemljišč v najem ali zakup v lasti Občine Šentrupert s predlagano spremembo.

## PREDLOG

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE in 62/24 – odl. US), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US, 100/09, 49/10 in 34/11), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) in 14. člena Statuta Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/18 in Uradno glasilo e-občina, št. 28/20), je Občinski svet Občine Šentrupert na \_\_\_\_ . redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## PRAVILNIK

### o oddajanju zemljišč v najem ali zakup v lasti Občine Šentrupert

## SPLOŠNE DOLOČBE

### 1. člen

S tem pravilnikom se določa postopek za oddajanje zemljišč v najem ali zakup, ki so v lasti Občine Šentrupert (v nadaljevanju: najemodajalec), pogoje za sklenitev in prenehanje najemne pogodbe ter osnovna merila za določitev najemnine.

### 2. člen

- (1) Najemodajalec je dolžan gospodariti s svojim premoženjem v skladu z Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US, 100/09, 49/10 in 34/11) in Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE).
- (2) Stavbna zemljišča se oddajajo v najem s pogodbo o oddajanju zemljišč v najem oziroma kmetijska zemljišča v zakup z zakupno pogodbo.
- (3) Zemljišča se oddajo v najem oziroma v zakup na podlagi neposredne pogodbe, če je predvideni letni prihodek od njegove oddaje nižji od 10.000,00 EUR, sicer se uporablja metoda javne dražbe ali metoda javnega zbiranja ponudb.
- (4) Če se izkaže, da metoda javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb ni bila uspešna, se lahko zemljišče odda v najem ali v zakup na podlagi neposredne pogodbe v roku dveh mesecev od dneva, ko se izkaže, da sta bili metodi iz tega odstavka neuspešni.

## ODDAJANJE ZEMLJIŠČ V NAJEM

### 3. člen

- (1) Stvarno premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem.

- (2) Najemno razmerje se lahko sklene za obdobje petih let. Po poteku petih let se lahko podaljša ponovno za določen čas nadaljnjih petih let, če za to obstajajo utemeljeni razlogi.

#### **4. člen**

Namera o oddaji v najem stvarnega premoženja se objavi na spletni strani občine - najemodajalca. Vloge za najem zemljišča morajo prosilci poslati na naslov: Občina Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert. Prosilec mora definirati poleg parcelne številke in katastrske občine tudi namen izkoriščanja navedene parcele.

#### **5. člen**

Zemljišče se odda v najem prosilcu, katerega dejavnost v največji meri ustreza trenutnim potrebam občine z gospodarskega in družbenega vidika. Prednost ima tisti prosilec, ki že ima sklenjeno najemno pogodbo z Občino Šentrupert in izpolnjuje pogoje iz naslova najema. Sicer pa se odda zemljišče v najem prosilcu, ki ponudi višjo najemnino.

### **NAJEMNO RAZMERJE**

#### **6. člen**

Najemno razmerje se sklene s sklenitvijo najemne pogodbe. Pogodba o najemu zemljišča mora vsebovati naslednja določila:

- navedbo zemljišča: parcelna številka, katastrska občina, izmera, vrste rabe zemljišča,
- namen najema,
- določila o času trajanja najema,
- določilo o višini najemnine,
- obveznosti najemnika,
- odpovedni rok in odpovedni razlogi,
- druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.

#### **7. člen**

- (1) Najemnik ne sme oddati zemljišče v podnajem.
- (2) Najemnik na najetem zemljišču ne sme zasaditi trajnih nasadov ali postavljati objektov, brez soglasja najemodajalca.

#### **8. člen**

- (1) Najemna pogodba, ki je sklenjena za določen čas, preneha s pretekom časa, za katerega je sklenjena.
- (2) Najemno razmerje lahko preneha:
- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
  - z odpovedjo najemne pogodbe,
  - s smrtjo najemnika,
  - z odstopom najemne pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

## **9. člen**

- (1) Najemodajalec lahko najemno pogodbo odpove in zahteva izročitev zemljišča, ne glede na pogodbene določbe o trajanju najemnega razmerja in o odpovednem roku v naslednjih primerih:
- če najemnik odda zemljišče v podnajem,
  - če najemnik ne izkorišča zemljišča v skladu z namenom, za kar je bila sklenjena najemna pogodba,
  - če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja zemljišče v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo imetju najemodajalca,
  - če najemnik ne plača najemnine v 15 dneh po prejemu opominu,
  - če zasadi na najetem zemljišču trajne nasade ali gradi objekte.
- (2) Najemnik mora zemljišče izročiti najemodajalcu v roku 30 dni po prenehanju najemne pogodbe. Ob izročitvi zemljišča mora najemnik poravnati tudi vse obveznosti do najemodajalca oziroma morebitno nastalo škodo iz najema na podlagi zapisnika.

## **10. člen**

Za določitev odškodnine iz naslova najema zemljišča se upošteva cenitev sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke. Strošek ceniťve odškodnine nosi najemnik. Najemnik plača odškodnino na podlagi računa najemodajalca, v roku 15 dni.

## **ZAKUP KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA**

## **11. člen**

- (1) Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih je predmet zakupa kmetijsko zemljišče (lahko s pripadajočimi objekti, napravami in dolgoletnimi nasadi).
- (2) Pogodba o zakupu kmetijskega zemljišča (v nadaljevanju: zakupna pogodba) mora vsebovati zlasti zemljiškoknjižne in zemljiškokatastrske podatke o v zakup danih zemljišč, opis in neamortizirano vrednost objektov naprav in nasadov iz prejšnjega odstavka, amortizirano dobo trajnih nasadov, višino zakupnine, dobo in namene zakupa ter določbo o tem, ali se zakupna pravica deduje ali ne.
- (3) Zakupna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.
- (4) Zakupna pogodba preneha tudi, če zakupno zemljišče v skladu z zakonom preneha biti kmetijsko zemljišče.
- (5) Doba zakupa mora ustrezati namenu uporabe zakupnega zemljišča in ne sme biti krajša kot:
- 25 let, če je raba zemljišča za osnivanje vinograda, sadovnjaka ali hmeljišča,
  - 15 let, če je raba zemljišča za osnivanje nasadov hitrorastočih listavcev,
  - 10 let, če je raba zemljišča za druge namene.

## **12. člen**

- (1) Prednost za sklenitev zakupne pogodbe ima:
- solastnik zakupljenega zemljišča,
  - kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki se daje v zakup,
  - prosilec, ki že ima sklenjeno zakupno pogodbo.

- (2) Zakupodajalec (občina) sme od zakupne pogodbe odstopiti, če zakupnik:
- ne uporablja zemljišča kot dober gospodar,
  - obdeluje zakupno zemljišče v nasprotju s sklenjeno zakupno pogodbo,
  - v nasprotju z zakupno pogodbo daje zemljišče v podzakup,
  - tudi po opominu zakupodajalca uporablja zemljišče v nasprotju z zakupno pogodbo ali na način, ki povzroča škodo imetju zakupodajalca,
  - ne plača zakupnine v 15 dneh po prejemu opomina,
  - če na zemljišču, ki ga ima v zakupu, gradi objekte.

## **NAČIN IN MERILA ZA DOLOČANJE NAJEMNIN IN ZAKUPNIN**

### **13. člen**

- (1) Najemnina se obračunava mesečno, zakupnina pa enkrat letno in se plačujeta na podlagi izstavljenega računa v roku, kot je določen v najemni pogodbi ali zakupni pogodbi.
- (2) Davek se določi v skladu z veljavno zakonodajo in v primeru zaračunanega davka, ga poravnata najemnik oz. zakupnik.
- (3) Višina najemnine oziroma zakupnine se določi s cenikom, ki ga sprejme župan Občine Šentrupert. Višina najemnine oziroma zakupnine za posamezno najemno oziroma zakupno pogodbo ne more biti nižja od 50 EUR.

## **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **14. člen**

- (1) Za vsebine, ki jih ta pravilnik ne obravnava, se uporabljajo določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in njemu podrejeni državni predpisi.
- (2) V skladu s 3. odstavkom 13. člena tega pravilnika župan sprejme cenik v roku šest mesecev od veljavnosti tega pravilnika.
- (3) Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina.

Številka:

Datum:

Občina Šentrupert  
Tomaž Ramovš, župan