

Datum začetka veljavnosti: 1. 4. 2011

Na podlagi 21. in 50.a člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07), Uredbi o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07), 78. člena Statuta Občine Šempeter - Vrtojba (Uradni list RS, št. 88/04, 74/05 in 132/06) je Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba na 14. seji dne 21. februarja 2008 sprejel

P R A V I L N I K **o oddajanju zemljišč v najem ali zakup (v nadaljevanju najem)**

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določa postopek za oddajanje zemljišč v najem, ki so v lasti Občine Šempeter - Vrtojba, pogoje za sklenitev in prenehanje najemne pogodbe ter osnovna merila za določitev najemnine.

2. člen

Občina je dolžna gospodariti s svojim premoženjem v skladu z ~~Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07)~~ »**Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010)**«¹ oziroma v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07) in Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 55/03).

Stavbna zemljišča se oddajajo v najem s pogodbo o oddajanju zemljišč v najem oziroma kmetijska v zakup z zakupno pogodbo.

ODDAJANJA ZEMLJIŠČ V NAJEM

3. člen

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

Zemljišča, last občine, se oddajo v najem praviloma na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe, skladno z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Zemljišča se lahko oddajajo v najem za določen čas ali v brezplačno uporabo.

4. člen

Namera o oddaji v najem stvarnega premoženja se objavi na enotnem spletnem portalu. Vloge za najem zemljišča morajo prosilci poslati na naslov: Občina Šempeter - Vrtojba, ~~Cesta goriške fronte 11~~ »**Trg Ivana Roba 3 a**«², Šempeter pri Gorici. Prosilec mora definirati poleg parcelne številke tudi namen izkoriščenja 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 Šempeter - Vrtojba in izpolnjujejo pogoje iz naslova najema. Sicer pa se odda zemljišče v najem prosilcu, ki ponudi višjo najemnino.

¹ občinska spletna stran in oglasne table [z dne 1. 4. 2011](#)

² občinska spletna stran in oglasne table [z dne 1. 4. 2011](#)

NAJEMNO RAZMERJE

6. člen

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

- navedbo zemljišča: parc. št., izmera, katastrska občina, vrsta rabe zemljišča, lokacija,
- 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.

Pogodbe o najemu zemljišča podpisuje župan.

7. člen

Najemnik ne sme oddati zemljišča v podnajem.

Najemnik na najetem zemljišču ne sme zasaditi trajnih nasadov ali postavljati objektov, brez soglasja najemodajalca.

8. člen

Najemna pogodba, ki je bila sklenjena za določen čas, preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena.

Najemno razmerje se 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

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 z pogodbo ali na način, ki povzroča škodo imetju najemodajalca,
- če najemnik ne plača najemnine v 15 dneh po prejetem opominu,
- če zasadi na najetem zemljišču trajne nasade ali gradi objekte.

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 cenitve odškodnine nosi najemnik. Odškodnina se plača v roku 8 dni po podpisu zapisnika oz dogovora o višini škode.

IV. ZAKUP KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

11. člen

Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih je predmet zakupa kmetijsko zemljišče (lahko s pripadajočimi objekti, napravami in dolgoletnimi nasadi).

Pogodba o zakupu kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: zakupna pogodba) mora vsebovati zlasti: zemljiškoknjižne in zemljiško katastrske podatke o v zakup danih zemljišč, opis in neamortizirano vrednost objektov, naprav in nasadov iz prejšnjega odstavka, amortizacijsko dobo trajnih nasadov, višino zakupnine, dobo in namene zakupa ter določbo o tem, ali se zakupna pravice deduje ali ne.

12. člen

Zakupna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki.

13. člen

Doba zakupa mora ustrezati namenu uporabe zakupnega zemljišča in ne sme biti krajša kot:

- 25 let, če naj rabi zemljišče osnovanju vinogradov, sadovnjakov ali hmeljišča,
- 15 let, če naj rabi zemljišče osnovanju nasadov hitrorastočih listavcev,
- 10 let, če naj rabi zemljišče za druge namene.

14. člen

Zakupna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

Zakupna pogodba preneha tudi, če zakupno zemljišče v skladu z zakonom preneha biti kmetijsko zemljišče.

15. člen

Prednost za sklenitev zakupne pogodbe ima:

- solastnik,
- kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki se daje v zakup,
- prosilec, ki že ima sklenjeno zakupno pogodbo.

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.

NAČIN IN MERILA ZA DOLOČANJE NAJEMNIN

17. člen

Najemnina za opravljanje poslovne dejavnosti se obračunava mesečno, ostala najemnina pa enkrat letno. Plača se na podlagi izstavljenega računa, najkasneje do 30. 3. ~~2008~~ »tekočega leta«³, razen če se stranki ne dogovorita drugače.

³ občinska spletna stran in oglasne table [z dne 1. 4. 2011](#)

V najemnino ni vključen davek na dodano vrednost, ki ga plača najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

18. člen

Višina najemnine po posameznih skupinah zemljišč:

1. Najemnina za nekmetijsko rabo oziroma stavbna zemljišča po namenski rabi:

Funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica,...)	0,5	EUR/m ² /leto
Funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu v lasti občine (dvorišče, parkirišče, dostopna pot,...)	2	EUR/m ² /mesec
Ostala zemljišča za opravljanje poslovne dejavnosti	5	EUR/m ² /mesec
2. Zakupnina za kmetijsko rabo oz kmetijska zemljišča po namenski rabi:	0,03	EUR/m ² /leto

Višina zakupa ne more biti nižja od 30 EUR letno, lahko pa je višja, če se pogodbeni stranki tako sporazumeta.

»3. Najemnina za zemljišča, ki so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča in služijo za kmetijsko predelavo: 0,03 EUR/m²/leto «⁴

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

~~19. člen~~

~~Z dnem uveljavitve tega pravilnika, prenehajo veljati vse pogodbe o oddaji zemljišč v najem. Najemnikom, ki so imeli na dan uveljavitve tega pravilnika z Občino Šempeter - Vrtojba sklenjeno najemno pogodbo, se upoštevajoč določila tega pravilnika, ponudi v podpis novo pogodbo. Kolikor ne pride do podpisa nove pogodbe v roku 15 dni, najemno razmerje preneha.~~

~~20. člen~~

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

»KONČNE DOLOČBE – Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po sprejetju in se objavi na oglasnih deskah in spletni strani občine.«⁵

Št. 01101-2/2008-11

Šempeter pri Gorici, dne 22. februarja 2008

Župan
Občine Šempeter - Vrtojba
Dragan Valenčič l.r.

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o oddajanju zemljišč v najem ali zakup (v nadaljevanju najem) (občinska spletna stran in oglasne table [z dne 1. 4. 2011](#)) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:

5. člen

Črta se VI. poglavje PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE (19. in 20. člen) in se ga nadomesti z besedilom:
»KONČNE DOLOČBE – Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po sprejetju in se objavi na oglasnih deskah in spletni strani občine.«

⁴ občinska spletna stran in oglasne table [z dne 1. 4. 2011](#)

⁵ občinska spletna stran in oglasne table [z dne 1. 4. 2011](#)