

## **7. Sprejem osnutka Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Bled**

**PREDLAGATELJ: župan Janez Fajfar**

**PREDSTAVNIK: mag. Aleksandra Žumer, višja svetovalka za pravne zadeve**

**PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Bled sprejme osnutek Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Bled.**

Na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 — odi. US in 87/11 — ZMVN-A), Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 — uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 — ZKme-1D in 79/17) Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 — ZVKSES, 47/06 — ZEN, 45/08 — ZVetL, 57/08, 62/10 — ZUP3S, 56/11 — odl. US, 87/11 in 40/12 — ZUJF, 14/17, 27/17, 59/19) in 16. člena Statuta Občine Bled (Uradni list RS, št. 67/09 — UPB, 87/12, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/2017) je Občinski svet Občine Bled na \_\_\_redni seji dne sprejel naslednji

**PRAVILNIK**  
**o oddajanju nepremičnega premoženja**  
**Občine Bled**

**1. SPLOŠNE DOLOCBE**

**1. člen**

(1) S tem pravilnikom se ureja oddajanje nepremičnega premoženja, ki je v lasti Občine Bled (v nadaljevanju: občina) v upravljanje, najem, zakup, brezplačno uporabo in občasno uporabo.

(2) Nepremičnine, ki so predmet oddaje so:

- poslovni prostori in zemljišča za izvajanje poslovne dejavnosti,
- javna infrastruktura na področju športa, turizma in rekreacije,
- javna infrastruktura na področju kulture,
- kmetijska zemljišča.

**2. člen**

(1) Za izvajanje tega pravilnika je pristojna občinska uprava.

(2) Občinska uprava vodi evidenco nepremičnin in vseh pogodb sklenjenih na podlagi tega pravilnika.

**3. člen**

Posamezni izrazi, uporabljeni v pravilniku, imajo naslednji pomen:

- za poslovni prostor se šteje po tem zakonu eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod,
- stanovanje je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi,
- kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč,
- najem je pogodbeno razmerje v katerem se najemodajalec zavezuje, da bo najemniku izročil določeno nepremičnino v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno najemnino;
- občasna uporaba je oddaja nepremičnega premoženja 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,

## **2. UPRAVLJANJE**

### **4. člen**

Upravljalci stvarnega premoženja so samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, ki jih za upravljalce določa ustanovni akt ali akt župana.

## **3. ODDAJA V NAJEM**

### **3.1. Predmet in način oddaje v najem**

#### **5. člen**

(1) V najem se lahko odda nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik.

(2) Pri oddajanju nepremičnega premoženja v najem se upoštevajo pogoji in postopek, ki jih določajo zakon, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: zakon), uredba, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: uredba) zakon, ki ureja poslovne stavbe in poslovne prostore, zakon, ki ureja stanovanjska razmerja in zakon, ki ureja kmetijska zemljišča.

#### **6. člen**

Postopek za oddajo nepremičnine v najem se začne na podlagi vloge stranke ali na pobudo občinske uprave.

Nepremično premoženje občine se odda v najem na enega izmed naslednjih načinov:

- z izvedbo javne dražbe,
- z javnim zbiranjem ponudb,
- s sklenitvijo neposredne pogodbe.

### **3.2. Javna dražba**

#### **7. člen**

(1) Objava postopka javne dražbe se objavi na krajevno običajen način, praviloma na spletni strani Občine Bled.

(2) Med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme poteči manj kot 20 in več kot 60 dni.

(3) Javno dražbo vodi komisija, ki jo s sklepom imenuje župan. Komisija sestavi zapisnik o javni dražbi. Sklep o izbiri najugodnejšega dražitelja izda direktor občinske uprave, najemno pogodbo sklene župan najkasneje v roku 15 dni po dokončnem sklepu o izbiri.

### **3.3. Javno zbiranje ponudb**

#### **8. člen**

(1) Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za najem določenega nepremičnega premoženja občine. Javno zbiranje ponudb se objavi na krajevno običajen način, praviloma na spletni strani Občine Bled.

(2) Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 20 in več kot 60 dni.

(3) Postopek javnega zbiranja ponudb vodi komisija, ki jo s sklepom imenuje župan. Komisija preveri ali so bile vse ponudbe pravočasne in popolne in o odpiranju ponudb sestavi zapisnik.

(4) Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

- (5) Če je med prejetimi ponudbami več enakih najugodnejših ponudb, lahko komisija:
- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
  - opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
  - opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.
- (6) Po opravljenem postopku izbire direktor občinske uprave izda sklep o izbiri, najemno pogodbo sklene župan najkasneje v roku 15 dni po dokončnem sklepu o izbiri.
- (7) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena vrednost stvarnega premoženja ali v postopkih iz 6. odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj cena, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, javno zbiranje ponudb ni uspešno.

### **3.4. Neposredna pogodba**

#### **9. člen**

(1) Nepremično premoženje se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:

- če je občina manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine,
- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 5.000 EUR,
- če oddaja nepremičnega premoženja v najem z javno dražbo ali javnim zbiranjem ponudb ni uspela, v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- če se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog;
- če se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene,
- če se premoženje v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno, odda v najem socialnemu podjetju za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene,
- če se premoženje odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov,
- če se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe;
- če se premoženje odda v najem mednarodnim organizacijam.

(2) V primeru oddaje na podlagi neposredne pogodbe o njej odloča župan.

(3) Namera o oddaji nepremičnega premoženja v najem se objavi na spletni strani občine najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

### **3.5. Pogodba o oddaji v najem**

#### **10. člen**

(1) Pogodba o oddaji nepremičnega premoženja v najem mora biti sklenjena v pisni obliki in vsebovati sledeče minimalne obvezne sestavine:

- višino najemnine in
- obveznost najemnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

(2) V kolikor najemnik oddaja nepremičnino v podnajem, mora o tem pridobiti predhodno pisno soglasje občine.

(3) V kolikor najemnik omogoča občasno uporabo najete nepremičnine tretjim osebam, oddajo uredi z lastnimi internimi pravili.

### **3.6. Najem stanovanj**

#### **11. člen**

(1) Stanovanja se oddajajo v najem po pravilih in postopku, ki ga določa zakon, ki ureja stanovanjska razmerja.

(2) Pogoje, merila in postopek za dodelitev neprofitnih stanovanj določajo predpisi o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Neprofitno najemno stanovanje se oddaja upravičencem prednostne liste, določene na podlagi javnega razpisa.

### **3.7. Najem zemljišč**

#### **12. člen**

(1) Stavbna zemljišča in druge površine za opravljanje poslovnih in drugih dejavnosti se oddajajo v najem po postopku določenem s tem pravilnikom.

(2) Kmetijska zemljišča se oddajajo v zakup v skladu s pogoji in po postopku, ki jih določa zakon, ki ureja kmetijska zemljišča.

## **4. BREZPLAČNA UPORABA**

#### **13. člen**

(1) Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko da v brezplačno uporabo po metodi zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog,
- nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje delavnosti, za katere jim je podeljen status,
- socialnemu podjetju oziroma nepridobitni pravni osebi, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije skladno z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: nepridobitna pravna oseba), v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero le ustanovljena,
- mednarodnim organizacijam, za izvajanje njihovih nalog.

(2) Obdobje trajanja pogodbe, njeno obvezno vsebino, obveznost uporabnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanj podrobneje določa zakon.

## **5. OBČASNA UPORABA**

#### **14. člen**

(1) Za občasno uporabo se zaračuna uporabnina na podlagi cenika, ki ga sprejme župan in se objavi na javnem mestu.

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

(3) V kulturnih oziroma združnih domovih in domu krajanov so zagotovljeni prostori za delovanje posamezne krajevne skupnosti. Domovi so namenjeni uresničevanju interesov občanov posameznega ožjega dela občine. Krajevna skupnost usklajuje potrebe po uporabi skupnih prostorov, po potrebi tudi s protokoli.

## 6. KONČNE DOLOČBE

### 15. člen

Z uveljavitvijo tega pravilnika prenehajo veljati:

- Pravilnik o najemu občinskih službenih stanovanj v Občini Bled (Uradni list RS, št. 50/98),
- Pravilnik o dodeljevanju občinskih profitnih stanovanj v najem Občine Bled (Uradni list RS, št. 50/98),
- Pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj Občine Bled (Uradni list RS, št. 50/98),
- Pravilnik o dodeljevanju socialnih stanovanj v najem Občine Bled (Uradni list RS, št. 50/98)
- Pravilnik o načinu oddajanja in pogojih sofinanciranja javne infrastrukture na področju športa, kulture in drugih dejavnosti v javnem interesu (Uradni list RS, št. 77/12),
- Pravilnik o določitvi višine najemnin in zakupnin za zemljišča v lasti Občine Bled (Uradni list RS, št. 132/03).

### 16. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu Občine Bled.

Datum:

Številka:

Župan Občine Bled:  
Janez Fajfar

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **1. Razlogi za sprejetje pravilnika**

Na zadnji seji občinskega sveta je bila podana pobuda, da se pregledajo obstoječi občinski akti in po potrebi novelirajo glede na spremenjeno zakonodajo. Občina Bled je imela na področju oddajanja nepremičnin več zastarelih aktov, ki niso bili več usklajeni z veljavno zakonodajo.

V predmetnem odloku povzemamo veljavno zakonodajo, primarno iz leta 2018 (Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, v nadaljevanju: Zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: Uredba)) ter jo nadgrajujemo s specifikami postopkov, ki jih vodi občina uprava ali upravljavci občinskega premoženja.

### **2. Ocena stanja, cilji, vsebina pravilnika**

#### Ocena stanja

Občina Bled je lastnica številnih nepremičnin, tako objektov kot zemljišč. Glavnina vseh objektov je dana bodisi v upravljanje javnim osebam (Zavodu za kulturo, Osnovnemu zdravstvu Gorenjske, Vrtcu Bled, Osnovni šoli prof. dr. Josipa Plemlja Bled) bodisi v najem različnim subjektom.

#### Vsebina odloka

V 1. do 3. členu definiramo predmet Pravilnika, nosilce njegovega izvajanja ter osnovne pojme.

Določba 4. člena opredeljuje upravljavce in način dajanja nepremičnin v upravljanje.

V 5. do 12. členu so vsebovane določbe vezane na najem: objektov, zemljišč in stanovanj. Na tem področju je na državnem nivoju že sprejeta podrobnejša zakonodaja, zato so v Pravilnik v glavnem povzete temeljne določbe Zakona in Uredbe, ki so nadgrajene s posameznimi detajli občini lastnih postopkov.

Določba 13. člena opredeljuje primere brezplačne uporabe. Tudi v tem delu je državna zakonodaja relativno podrobna, zato napotujemo na njeno uporabo.

Institut občasne uporabe je bil uveden z Zakonom leta 2018, zato ga povzemamo v 14. členu. Zakon določa, da župan za občasno uporabo objektov sprejme cenik, ki ga objavi na javnem mestu. Namen uporabnine je kritje osnovnih stroškov delovanja objektov. Pravilnik daje podlago, da se glede uporabe Kulturnega doma Zasip, Doma krajanov Bohinjska Bela in Zadrúžnega doma Ribno, kjer so zagotovljeni prostori za delovanje posamezne krajevne skupnosti, lahko sklepajo protokoli glede uporabi skupnih prostorov za namene uresničevanja interesov občanov posameznega ožjega dela občine. Končne določbe (15. in 16. člen) določajo prenehanje uporabe šestih Pravilnikov, ki jih predmetni nadomešča in čas uveljavitve Pravilnika.

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imelo sprejetje pravilnika**

Sprejetje novega Pravilnika ne bo imelo bistvenih finančnih posledic za občinski proračun. Obstoječe upravljanje ostaja nespremenjeno, enako Pravilnik ne posega v že sklenjena najemna razmerja.

Pripravili:

Barbara Jančič, Aleksandra Žumer

