

ODLOK O ODDAJI V NAJEM, UPORABI IN OBREMENJEVANJU STVARNEGA PREMOŽENJA V LASTI OBČINE IVANČNA GORICA

Na podlagi 29. in 65. člena Zakona 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 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17 in 21/18 – ZNOrg), Zakona o športu (Uradni list RS, št. 29/17, 21/18 – ZNOrg in 82/20), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 16. člena Statuta Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 91/15 – UPB in 162/21) je Občinski svet Občine Ivančna Gorica na 26. redni seji dne 22. decembra 2021 sprejel

ODLOK O ODDAJI V NAJEM, UPORABI IN OBREMENJEVANJU STVARNEGA PREMOŽENJA V LASTI OBČINE IVANČNA GORICA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa način, pogoje in merila za oddajanje stvarnega premoženja v lasti ali upravljanju Občine Ivančna Gorica (v nadaljnjem besedilu: občina) v najem (zakup), uporabo ter za obremenjevanje le-tega s služnostnimi ter stavbnimi pravicami.
- (2) S tem odlokom se urejajo razmerja občine do upravljavcev stvarnega premoženja.

2. člen

(veljavnost)

Ta odlok se uporablja in velja za vse neposredne proračunske uporabnike občine Ivančna Gorica.

3. člen

(pomen izrazov)

Vsi izrazi, uporabljeni v tem odloku imajo smiselno in vsebinsko enak pomen, kot je določeno v zakonu, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer:

- »stvarno premoženje« so nepremičnine in premičnine v lasti Občine Ivančna Gorica;
- »ravnanje s stvarnim premoženjem« je pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja;
- »pridobivanje stvarnega premoženja« je vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava, če zakon določa, da je lahko lastnik premoženja;
- »razpolaganje s stvarnim premoženjem« je vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo;
- »upravljanje stvarnega premoženja« je skrb za pravno in funkcionalno urejenost, investicijska vzdrževalna dela, priprava, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa, oddajanje v najem, obremenjevanje s stvarnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno;
- »upravljavec stvarnega premoženja« je državni organ, samoupravna lokalna skupnost ali druga oseba javnega prava, ki ji je država ali samoupravna lokalna skupnost v skladu s predpisi ali aktom o ustanovitvi dolžna zagotavljati stvarno premoženje kot pogoje za delovanje;
- »uporaba stvarnega premoženja« je neposredna oblast na posameznem stvarnem premoženju ali na njegovem delu in neposredna skrb zanj;
- »uporabnik stvarnega premoženja« je državni organ, samoupravna lokalna skupnost, druga oseba javnega prava in evropsko združenje za teritorialno sodelovanje, katerega ustanovitelj ali član je država oziroma samoupravna lokalna skupnost, ki stvarno premoženje neposredno uporablja na podlagi zakonitega pravnega naslova;
- »pravno poslovni uporabnik stvarnega premoženja« je tretja oseba, ki stvarno premoženje uporablja na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi ali na podlagi oddaje v občasno uporabo;
- »osebe javnega prava« so država, samoupravne lokalne skupnosti, ožji deli samoupravne lokalne skupnosti, če je s statutom samoupravne lokalne skupnosti določeno, da gre za pravne osebe javnega prava, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi;
- »stavbno zemljišče« je nezazidano ali zazidano zemljišče, na območju, ki je s prostorskim planom namenjeno za graditev objektov ali na katerem je že zgrajen objekt;
- »oproščeni najem« se obravnava glede na določila vsakokrat veljavnega Zakona o davku na dodano vrednost v zvezi z najemom nepremičnin, ki so praviloma oproščeni plačila DDV.

4. člen

(naloge upravljavca in uporabnika)

- (1) Naloge upravljavca v zvezi z najemi in oddajo stvarnega premoženja v uporabo morajo biti izvedene v skladu z zakonom in tem odlokom.
- (2) Pravno poslovni uporabnik stvarnega premoženja uporablja stvarno premoženje na podlagi določil pogodbe in navdil Občine.

5. člen

(metode razpolaganja)

- (1) Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se začne na podlagi vloge stranke ali na pobudo občine ali upravljavca nepremičnine.
- (2) Metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem so:

- javna dražba,
- javno zbiranje ponudb,
- neposredna pogodba.

(3) Način izvedbe postopka in izbiro metode določa zakon.

(4) Če se postopek vodi po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, ga vodi tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje župan.

II. ODDAJA V NAJEM IN UPORABO

6. člen

(predmet najema ali uporabe in postopek oddaje)

(1) V najem ali uporabo se lahko odda katerokoli stvarno premoženje Občine. Zakonska določila glede najema in uporabe se uporabljajo pri določitvi:

- časa oddaje v najem ali uporabo,
- čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi,
- postopka oddaje v najem ali uporabo,
- pogojev za odpoved najema ali uporabe,
- ocenitve vrednosti najema ali uporabe.

(2) Pod ocenjeno vrednostjo ali brezplačno se lahko odda v najem nepremično premoženje Občine, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti. Upoštevajo se ponudbe, ki so v skladu z razvojnim programom občine. V primeru odplačne rabe je merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.

(3) Brezplačen najem ali uporaba se prvenstveno določata po določilih zakona, po občinskih predpisih v zvezi z dodeljevanjem transferjev in po tem odloku.

(4) Podnajem ni dovoljen, razen če je z najemno pogodbo izrecno drugače dogovorjeno. Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen. Najemnik je Občini dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

(5) V primeru, ko je za isti termin za isto nepremičnino vloženi več vlog za najem, imajo prednost prireditve občinskega pomena. Prioritetni vrstni red določi občinska uprava.

7. člen

(vsebina najemne pogodbe)

(1) Vsebino najemne pogodbe določa zakon.

(2) Upravljavci, ki so javni zavodi, sklepajo tripartitne pogodbe v tujem imenu in za račun občine, neposredni proračunski uporabniki pa v svojem imenu in za svoj račun.

(3) Za najeme v trajanju največ do enega tedna posebne najemne pogodbe ni treba skleniti. V tem primeru zadostuje pisna vloga najemnika z navedbo potrebnih podatkov za izstavitve računa in izjavo o povrnitvi nepremičnine občini v brezhibnem stanju po preteku obdobja ter pisna potrditev vloge (podpis) s strani direktorja občinske uprave oziroma z njegove strani pooblaščenih oseb. V vlogi se opredeli sklicevanje na splošne pogoje najema oz. uporabe stvarnega premoženja, opredeljenih v navodilu in ceniku za najem oziroma uporabo.

(4) Občinska uprava vodi evidenco najemov in uporab po pogodbah in vlogah.

(5) Podrobnejša navodila glede izvajanja in razmerij po tem členu občinska uprava pripravi in posreduje upravljavcem stvarnega premoženja.

8. člen

(višina najemnine in uporabnine)

(1) Višina najemnine in uporabnine za stavbna zemljišča je določena s tem odlokom.

(2) Višina minimalne najemnine za prostore in objekte v lasti Občine se določi glede na prostor oziroma objekt in zemljišče, ki se najema, njegovo namembnost in čas najema. Končna višina najema se določi v postopku izvedbe metode razpolaganja.

(3) Višino uporabnine se določi s cenikom. Cenik pripravi občinska uprava in ga po pooblastitvi občinskega sveta na podlagi tega odloka, s sklepom potrdi župan. Sestavni del cenika so tudi »Navodila za uporabo poslovnih prostorov Občine Ivančna Gorica«, ki so ga uporabniki dolžni spoštovati.

(4) Višino najemnine na območju tržnice v Ivančni Gorici določa vsakokrat veljavni Sklep o ceni storitev in višini pristojbin za uporabo prodajnih mest in storitev povezanih s tržnico.

(5) Višina najemnine in uporabnine za stavbna zemljišča se spreminja na predlog občinske uprave.

9. člen

(znižanje najemnine in uporabnine)

Župan lahko s sklepom, ki se povzame v pogodbi, izjemoma odobri znižanje ali brezplačno uporabo ali najem nepremičnine. Brezplačna uporaba ali najem se sme odobriti, če je uporabnik organizacija (društvo ali zveza društev ali javni zavod), ki deluje v interesu občine (humanitarna, športna, turistična, kulturna ali mladinska organizacija), organizacija s področja vzgoje in izobraževanja, socialnega varstva ali zdravstva ali krajevna skupnost, ki ima namen na občinski nepremičnini izvajati neprofitno dejavnost, ki jo občina prepoznava kot splošno družbeno koristno.

10. člen
(račun za najeme in uporabnine)

- (1) Najemnina ali uporabnina od oddaje stvarnega premoženja v najem je prihodek proračuna Občine, če ni s posebnim zakonom drugače določeno.
- (2) Račune za najeme in uporabnine izstavlja lastnik.
- (3) Najemnina ali uporabnina se lahko obračunava s stroški ali brez stroškov, kar se določi s cenikom oz. pogodbo.
- (4) Račun za obdobja, daljša od enega meseca, se izdaja mesečno do desetega v mesecu za tekoči mesec ali letno oz. na začetku sezone.
- (5) Račun za krajša obdobja od enega meseca se izda ob odobritvi vloge oz. najkasneje do prenehanja najemnega razmerja ali uporabe.
- (6) Plačilni rok računa je osem dni.

11. člen
(oddaja v najem kmetijskih zemljišč)

- (1) Kmetijska zemljišča se oddajajo v najem v skladu s pogoji in po postopku, ki jih določa zakon, ki ureja kmetijska zemljišča.
- (2) Za določitev višine najemnine kmetijskih zemljišč se uporablja vsakokratno veljavni cenik Sklada Kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za posamezno leto, objavljen na njihovi spletni strani.

12. člen
(območja stavbnih zemljišč)

Stavbna zemljišča so glede na lokacijo razvrščena na tri območja:

I. območje – naselje Ivančna Gorica

II. območje – naselja Stična, Vir pri Stični, Malo Hudo, Mleščevo, Mrzlo Polje, Višnja Gora, Šentvid pri Stični, Muljava, Krka in Zagradec

III. območje – vsa ostala naselja v občini.

13. člen
(višina najemnine stavbnih zemljišč)

- (1) Višina najemnine za stavbna zemljišča se določi glede na dejavnost ter lokacijo zemljišča (v EUR/m² /mesec brez DDV), in sicer:

Vrsta površine oziroma dejavnosti	I. območje	II. območje	III. območje
površine cest, ulic, pločnikov, trgov ipd, kjer je možno za gostinske ali trgovske namene postaviti stojnico, kiosk, gostinski vrt, prodajni avtomat ipd, ali na kakšen drug način razširiti ponudbo pred lokali	1,00	0,80	0,60
površine, ki jih je možno uporabiti za namene parkiranja	1,00	0,80	0,60
površine, ki jih je možno uporabiti za namene športa, tekmovanj, razstav na prostem, cirkusov ipd	0,75	0,60	0,50

- (2) Za priložnostne kratkotrajne najeme za čas določene prireditve (največ do 7 dni) se višina mesečne najemnine, izračunane na podlagi prejšnjega odstavka preračuna na dnevno najemnino. Priložnostni oziroma kratkotrajni najemnik plača za en dan najema znesek tako izračunane dnevne najemnine, povečan za 100 %.
- (3) Ne glede na prejšnji odstavek se društvom, zvezam, javnim zavodom in drugim uporabnikom, ki se sofinancirajo iz proračuna občine, zaračuna dnevna najemnina 3,00 EUR za najeto nepremičnino.

14. člen
(postopek oddaje v občasno uporabo)

- (1) Upravljavec nepremičnega premoženja oddaja v uporabo po posameznih urah ali dnevih, kot to določa zakon, za oddajo pa objavi nmero na svoji spletni strani najmanj enkrat letno. Za dodatne oddaje po preteku zbiranja ponudb, se upravljavec odloča samostojno.
- (2) Zainteresirani uporabnik izpolni vlogo, ki je objavljena na Spletni strani občine in jo posreduje upravljavcu, ki jo preveri in posreduje na občino v nadaljnji pregled, skupaj s podatki za izdajo računa.

15. člen
(stranke pogodbe pri uporabi)

Pogodba o uporabi se sklene v skladu z določili 7. člena tega Odloka, ne glede na obveznosti, ki jih ima upravljavec s prihodki od premoženja, danega v uporabo, do občine in ne glede na potencialne obveznosti, ki jih ima občina do uporabnikov v zvezi s transferi iz javnih razpisov.

16. člen
(posebnosti za javne športne objekte in površine)

- (1) Športni programi, ki so v celoti financirani iz javnih sredstev, so za uporabnika brezplačni. V primeru delnega sofinanciranja športnih programov iz javnih sredstev mora izvajalec letnega programa športa stroške, ki jih krijejo vadeči, sorazmerno zmanjšati.
- (2) Športni objekti in površine za šport v naravi so športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi, kot to opredeljuje zakon, ki ureja šport.

- (3) Javni športni objekti in površine za šport v naravi so športni objekti in površine za šport v naravi v občini, ki so v lasti ali v najemu občine oz. neposrednih proračunskih uporabnikov. Javni športni objekti in površine za šport v naravi se vpišejo v razvid javnih športnih objektov in površin za šport v naravi.
- (4) Javni športni objekti in površine za šport v naravi so v javni rabi in jih lahko za namen, za katerega so bili zgrajeni in urejeni, uporabljajo vsi pod enakimi pogoji.
- (5) Sofinanciranje stroškov uporabe javnih športnih objektov in površin za šport v naravi, ki so v lasti Občine, se lahko izvede tudi v obliki brezplačne uporabe javnih športnih objektov in površin za šport v naravi. Sofinanciranje se izvede z javnim razpisom na podlagi prednostnih kriterijev, kot jih določata zakon in odlok občine, ki urejata delovanje športa.

17. člen

(posebnosti za stvarno premoženje s področja kulture)

- (1) Določila prejšnjega člena se uporabljajo tudi za uporabo stvarnega premoženja, s katerim se zagotavlja javne kulturne dobrine in podpora posamičnim kulturnim projektom ter javnim kulturnim programom, v kolikor s tem členom ni drugače določeno.
- (2) Skladno z zakonom se s pogodbo uredijo:
- vsa medsebojna razmerja v zvezi z zagotavljanjem državnih sredstev za financiranje predmeta pogodbe;
 - način in dinamika izplačil v skladu s specifikami načina izvajanja posameznega javnega kulturnega programa ali kulturnega projekta, kot to določa zakon.
- (3) Javni zavod je dolžan zagotavljati polno izkoriščenost javne kulturne infrastrukture, ki jo ima v upravljanju. Pri oddajanju prostih zmogljivosti imajo prednost kulturni izvajalci za javne kulturne programe ali kulturne projekte, ki so združljivi s področjem dela javnega zavoda.
- (4) Z namenom zagotavljanja delovnih pogojev se lahko javna kulturna infrastruktura na podlagi javnega razpisa s pogodbo odda v uporabo tudi posameznikom, ki opravljajo kulturno dejavnost in njihovi projekti niso financirani iz javnih sredstev.
- (5) Kulturni izvajalec je dolžan zagotavljati polno izkoriščenost javne kulturne infrastrukture, ki jo ima v upravljanju oziroma uporabi. V ta namen lahko oddaja proste zmogljivosti, pri čemer imajo prednost izvajalci javnih kulturnih programov in kulturnih projektov, ki so združljivi s področjem dela kulturnega izvajalca, ki ima javno kulturno infrastrukturo v uporabi oziroma upravljanju.

III. SLUŽNOSTNA PRAVICA

18. člen

(določitev služnostne pravice)

- (1) Služnostno pravico se lahko ustanovi za položitev oziroma napeljavo komunalnega, komunikacijskega in podobnega voda oziroma priključka v, na ali nad služečo nepremičnino ali za dostop in vožnjo do služeče nepremičnine (predmet služnosti).
- (2) S služnostno pravico se sme obremeniti tudi nepremičnine s statusom grajenega javnega dobra.
- (3) Služnostno pravico je treba določiti racionalno in gospodarno, tako da le-ta služečo nepremičnino čim manj obremenjuje.
- (4) V služnostni pogodbi je treba vsebino in potek služnostne pravice natančno določiti in jo praviloma prikazati tudi na skici, priloženi k pogodbi.

19. člen

(postopek za podelitev služnostne pravice)

- (1) Postopek za podelitev služnostne pravice se začne na podlagi vloge zainteresiranega investitorja. Iz vloge mora biti razvidno, kakšna naj bi bila vsebina služnostne pravice ter opisano, kje in po kateri parceli naj bi služnost potekala ter globino, širino in dolžino posega.
- (2) Investitor k vlogi za ustanovitev služnostne pravice priloži:
- projektno dokumentacijo z vrisom poteka trase služnostne pravice,
 - katastrske in zemljiškoknjžne listine, če dejansko stanje ni razvidno iz uradnih evidenc in
 - skico, iz katere so razvidne podrobnosti glede dostopa do nepremičnine oziroma vožnje po njej.
- (3) Podatki o površini, obremenjeni s služnostno pravico, se povzamejo iz projektne in druge dokumentacije o nameravani služnosti.
- (4) Širina trase (varovalni pas) za zemeljski infrastrukturni vod ne more biti manjša od 0,5 m, za zračni vod pa ne manj od 1 m, oboje računano od zunanega roba instalacije na vsako stran.

20. člen

(plačilo služnostne pravice)

- (1) Služnostna pravica je odplačna, razen če je s tem odlokom ali drugim predpisom drugače določeno.
- (2) Zavezanec za plačilo nadomestila je investitor ali služnostni upravičenec.
- (3) Stroški postopka podelitve služnostne pravice bremenijo zavezanca za nadomestilo.
- (4) Kadar ima užitek (vrsta služnosti) vse značilnosti najema, ga je zaradi zagotavljanja nevtralnosti obdavčitve treba obravnavati enako kot najem. V kolikor so izpolnjeni pogoji, se služnost obravnava kot oproščeni najem nepremičnine (v primerih izključne rabe stvari oz. osebne služnosti), v nasprotnem primeru oprostitve ni (za stvarne služnosti iz prvega odstavka 19. člena tega odloka).

21. člen

(način plačila služnostne pravice)

- (1) Nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice se praviloma obračuna v enkratnem znesku. Izračun zemljiškoknjžnega dovolila investitorju ali služnostnemu upravičencu je možna šele po plačilu obveznosti.
- (2) V primeru, da je investitor ali služnostni upravičenec plačal nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice, pa se kasneje izkaže, da služnosti ne potrebuje in da na predmetu služnosti še ni izvedel nobenih aktivnosti, se mu po vložitvi vloge za vrnitev nadomestila in izbrisu služnostne pravice iz zemljiške knjige nadomestilo v nerevaloriziranem znesku vrne.
- (3) Po poteku obdobja podelitve služnostne pravice oziroma v primeru, da je investitor oziroma služnostni upravičenec na nepremičnini, ki je obremenjena s služnostno pravico že izvajal aktivnosti, pa želi predčasno prekiniti služnostno pravico, se nadomestilo ali sorazmerni del le-tega zavezancu ne vrne.

22. člen
(območja podeljevanja služnostne pravice)

Območje občine je glede podeljevanja služnostne pravice razdeljeno na enaka območja, kot območja stavbnih zemljišč, navedena v 12. členu tega odloka.

23. člen
(višina nadomestila za služnost)

(1) Višina nadomestila za podeljeno služnost se določi glede na namensko rabo zemljišča, razvidno iz prostorskih aktov ter območje, v katerem se zemljišče nahaja ter je navedena v EUR/m² brez DDV.

Namenska raba	I. območje	II. območje	III. območje
stavbna zemljišča	15,00	10,00	6,00
kmetijska zemljišča	1,40	1,20	1,00

(2) Kolikor bi višina nadomestila za služnost, določena po določilih prvega odstavka tega člena, presegala 1.000 EUR, se višino nadomestila določi z uradno cenitvijo.

(3) Ne glede na izračun višine nadomestila za služnost ta ne more znašati manj kot 50 EUR brez DDV.

24. člen
(vzpostavitev v prejšnje stanje)

Ob prenehanju služnostne pravice ima občina pravico od investitorja ali od služnostnega upravičenca ali od vsakokratnega lastnika nepremičnine zahtevati, da le-ta na svoje stroške odstrani komunalni vod oziroma objekt ipd. v, na ali nad služečo nepremičnino ter da vzpostavi prejšnje stanje (sanacija zemljišča ipd.).

25. člen
(povzročitev škode)

Če služnostni upravičenec kot investitor oziroma njegov izvajalec pri gradnji predmeta služnosti povzroči občini ali tretji osebi kakršno koli škodo, jo je povzročitelj dolžan povrniti dejanskemu oškodovancu. Višino škode v primeru spornosti ugotovi cenilec. Investitor in izvajalec sta solidarno odgovorna za plačilo nadomestila, stroškov cenitve ter morebitnih drugih stroškov.

26. člen
(preureditev predmeta služnosti)

Če postavitev predmeta služnosti moti občino pri izvedbi kakšnega njenega projekta, je investitor oziroma služnostni upravičenec na svoje stroške dolžan prestaviti oziroma preurediti predmet služnosti po navodilih občine, sicer lahko to na stroške investitorja oziroma služnostnega upravičenca naredi občina. Smiselno enako velja za primer, če je predmet služnosti zgolj uporaba nepremičnine.

27. člen
(brezplačna služnostna pravica)

(1) Brezplačno služnostno pravico se sme ustanoviti v primerih, v katerih se uresničuje javni interes občine ali krajevne skupnosti. Javni interes se opredeli s pogodbo o služnostni pravici.

(2) Javni interes je opredeljen v vsakokrat veljavnem zakonu o stvarnem premoženju.

IV. STAVBNA PRAVICA

28. člen
(stavbna pravica)

(1) Ustanovitev in izvajanje stavbne pravice določa zakon.

(2) Stavbna pravica se sme ustanoviti na tistih nepremičninah v lasti občine, ki jih le-ta trajno ne potrebuje za svoje potrebe in je ustavitev stavbne pravice bolj ekonomsko utemeljena od prodaje predmetne nepremičnine ali če je to v danih okoliščinah edini način gospodarne uporabe tega premoženja. Ekonomsko utemeljenost se izkazuje s Poročilom o ekonomski utemeljenosti ugotovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti občine.

(3) Stavbno pravico je treba določiti racionalno in gospodarno, tako da le-ta obremenjeno nepremičnino čim manj obremenjuje.

(4) V pogodbi o stavbni pravici se vsebino stavbne pravice natančno določi in se jo praviloma prikaže tudi na tudi na skici, priloženi k pogodbi.

29. člen
(postopek za ustanovitev stavbne pravice)

(1) Postopek za ustanovitev stavbne pravice se začne na podlagi vloge zainteresiranega investitorja. Iz vloge mora biti razvidno, kakšna naj bi bila vsebina stavbne pravice ter opisano, kje na predmetni parceli naj bi se predmet stavbne pravice (gradnja) nahajal in kolikšno površino (v m²) naj bi zasedal.

(2) Investitor mora k vlogi za ustanovitev stavbne pravice priložiti:

- projektno dokumentacijo z vrisom lokacije (situacije) stavbne pravice v naravi in
- katastrske in zemljiškoknjižne listine s podatki za vsako posamezno nepremičnino, na kateri se ustanavlja stavbna pravica.

(3) Podatki o površini, obremenjeni s stavbno pravico, se povzamejo iz projektne oziroma druge dokumentacije.

30. člen **(plačilo stavbne pravice)**

- (1) Stavbna pravica je odplačna, razen če je s tem odlokom ali drugim predpisom drugače določeno.
- (2) Zavezanec za plačilo nadomestila za stavbno pravico je investitor oziroma vsakokratni imetnik stavbne pravice.
- (3) Nadomestilo se praviloma obračuna v enkratnem znesku, plačljivo pa je pred izročitvijo zemljiškoknjižnega dovolila investitorju, lahko pa tudi v obliki periodičnega (mesečnega ali letnega) plačevanja. V primeru obročnega plačevanja mora zavezanec prvi del nadomestila plačati preden se mu izroči zemljiškoknjižno dovolilo. V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice se nadomestilo ali sorazmerni del le-tega investitorju ne vrne.
- (4) Stroški postopka ustanovitve stavbne pravice bremenijo investitorja. Stroške mora investitor plačati pred izročitvijo zemljiškoknjižnega dovolila.

31. člen **(ugotavljanje vrednosti nadomestila za stavbno pravico)**

V primeru odplačne stavbne pravice višino nadomestila za stavbno pravico ugotavlja pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

32. člen **(zamuda plačila stavbne pravice)**

- (1) Za veliko zamudo pri plačilu stavbne pravice se šteje, če imetnik stavbne pravice zapade v zamudo s plačilom treh zaporednih mesečnih obrokov nadomestila ali petih mesečnih obrokov iz obdobja šestih mesecev ali s plačilom enega letnega obroka nadomestila za več kot 90 dni.
- (2) V primeru velike zamude pri plačilu stavbne pravice ima občina pravico, da – potem ko je imetnika stavbne pravice opomnila na plačilo in mu za plačilo postavila dodaten 15-dnevni rok, imetnik stavbne pravice pa ni plačal – odstopi od pogodbe oziroma zahteva prenehanje stavbne pravice.

33. člen **(ob prenehanju stavbne pravice)**

- (1) Ob prenehanju stavbne pravice občina imetniku stavbne pravice plača nadomestilo v višini, ki je dogovorjena s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, če pa to ni dogovorjeno, pa plača eno polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.
- (2) Če je vrednost iz prejšnjega odstavka negativna (vrednost odstranitve objekta, sanacije zemljišča ter drugi s tem povezani stroški so večji od takratne amortizirane vrednosti objekta), ima občina pravico od imetnika stavbne pravice zahtevati, na njegove stroške vzpostavitev stanja, kot je bilo pred gradnjo (sanacija zemljišča).
- (3) Če imetnik stavbne pravice v primernem roku ne naredi, kar je bilo skladno s prejšnjim odstavkom od njega zahtevano, sme občina to narediti sama na strošek imetnika stavbne pravice.

34. člen **(povzročitev škode imetnika stavbne pravice)**

Če imetnik stavbne pravice oziroma njegov izvajalec pri gradnji predmeta stavbne pravice povzroči občini ali tretji osebi kakršno koli škodo, jo je povzročitelj dolžan povrniti dejanskemu oškodovancu. Višino škode v primeru spornosti ugotovi cenilec. Imetnik stavbne pravice in izvajalec sta solidarno odgovorna za plačilo nadomestila, stroškov cenitve ter morebitnih drugih stroškov.

35. člen **(brezplačna stavbna pravica)**

- (1) Brezplačno stavbno pravico se sme ustanoviti v primerih, določenih z zakonom.
- (2) V primeru podelitve brezplačne stavbne pravice je obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice določba, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača.
- (3) Nepremičnine, ki so predmet brezplačne stavbne pravice, imetnik ne sme obremeniti z zastavno pravico.

36. člen **(prenos stavbne pravice)**

- (1) Imetnik stavbne pravice lahko le-to prenese na tretjo osebo le ob predhodnem pisnem soglasju občine. Soglasje se lahko poda tudi že v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice.
- (2) Če imetnik stavbne pravice prenese le-to na tretjo osebo brez predhodnega soglasja ali celo ob izrecnem nasprotovanju občine, sme občina odstopiti od pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

37. člen **(veljavnost sklenjenih pogodb)**

- (1) Najemne (zakupne), služnostne in podobne pogodbe, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo tega odloka, ostanejo v veljavi.
- (2) V primeru podaljšanja pogodb iz prejšnjega odstavka se uporabljajo določbe tega odloka.
- (3) Vsi zahtevki, vloženi pred veljavnostjo tega odloka se rešujejo v skladu s tedaj veljavnimi predpisi.
- (4) Pogodbe o upravljanju se uredijo z določili tega odloka v roku enega leta .

38. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 73/15 in 58/17).

39. člen (začetek veljavnosti)

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina.

(2) Občinska uprava pripravi navodila in cenik uporabe in najema stvarnega premoženja v 30-ih dneh od veljavnosti tega odloka in ju objavi na spletni strani občine.

Številka: 007-0014/2021

Datum: 22.12.2021

Občina Ivančna Gorica
Dušan Strnad, župan

Predpisi, na katere predpis vpliva

 [Odlok o oddaji v najem, uporabi in obremenjevanju stvarnega premoženja v lasti Občine Ivančna Gorica \(Uradno glasilo e-občina, št. 31/2021\)](#)

Status: **Veljavno**

Organ: **Občinski svet**

Objavljeno v: **Uradno glasilo e-občina, št. 31/2021 (31.12.2021)**

Datum sprejetja: **22.12.2021**

Začetek veljavnosti: **15.01.2022**

Tip objave: **Odlok**

Vsebina: **Oddaja nepremičnin**

 [Odlok o spremembi in dopolnitvi Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Ivančna Gorica \(Uradni list Republike Slovenije št. 58/2017\)](#)

Status: **Pretečeno / razveljavljeno**

Organ: **Občinski svet**

Objavljeno v: **Uradni list Republike Slovenije št. 58/2017 (20.10.2017)**

Povezava do objave: [Povezava](#)

Datum sprejetja: **04.10.2017**

Začetek veljavnosti: **28.10.2017**

Konec veljavnosti: **15.01.2022**

Tip objave: **Odlok**

Vsebina: **Oddaja nepremičnin**

 [Odlok o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Ivančna Gorica \(Uradni list Republike Slovenije št. 73/2015\)](#)

Status: **Pretečeno / razveljavljeno**

Organ: **Občinski svet**

Objavljeno v: **Uradni list Republike Slovenije št. 73/2015 (30.09.2015)**

Povezava do objave: [Povezava](#)


Datum sprejetja: **23.09.2015**

Začetek veljavnosti: **08.10.2015**

Konec veljavnosti: **15.01.2022**

Tip objave: **Odlok**

Vsebina: **Oddaja nepremičnin**

 [Pravilnik o pogojih, načinu in cenah oddaje poslovnih prostorov v lasti Občine Ivančna Gorica v kratkotrajni najem \(Uradni list Republike Slovenije št. 46/2012\)](#)

Status: **Pretečeno / razveljavljeno**

Organ: **Občinski svet**

Objavljeno v: **Uradni list Republike Slovenije št. 46/2012 (19.06.2012)**

Povezava do objave: [Povezava](#)

Datum sprejetja: **06.06.2012**

Začetek veljavnosti: **04.07.2012**

Konec veljavnosti: **08.10.2015**

Tip objave: **Pravilnik**

Vsebina: **Oddaja nepremičnin**