



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 362-4/2012-04

Datum: 27. 03. 2013

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARTNO PRI LITIJU**

Zadeva: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin- skrajšani postopek

Predlagatelj: Župan Občine Šmartno pri Litiji na podlagi 7. in 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03, 106/03, 34/04-popr.)

Poročevalec na seji: Jurij Klepec

Pravna osnova: Zakon o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 94/07– ZLS-UPB2, 76/08, 79/09, 14/10 Odl. US, 51/10 in 84/10 Odl. US), Stanovanjski zakon (SZ-1; Ur. list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 9/2007 Odl. US, 45/08 – ZVetL, 57/08, 90/09 – Odl. US. in 62/10-ZUPJS), Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSP; Ur. list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, RS št. 10/91, 17/91-I– ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – Odl. US), Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/10, 75/12), Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/13) in 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03, 106/03, 34/04-popr.)

Namen: Obravnava in sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin

Predhodna obravnava: Komisija za statut in pravna vprašanja



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Občinskemu svetu Občine Šmartno pri Litiji se po opravljeni razpravi predlaga v sprejem naslednji sklep:

SKLEP 1: Občinski svet občine Šmartno pri Litiji sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin v prvem branju.

SKLEP 2: Občinski svet občine Šmartno pri Litiji sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin.

Pripravil:

Jurij Klepec

Župan občine Šmartno pri Litiji
Milan Zlakar

Priloga:

- obrazložitev
- tekst sprememb in dopolnitev Odloka
- odgovor Ministrstva za pravosodje in javno upravo





Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Obrazložitev

Odlok o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (v nadaljevanju: odlok), je Občinski svet sprejel na svoji 15. redni seji dne 29. 11. 2012, objavljen pa je bil v Uradnem listu RS, št. 98/12, z dne 17. 12. 2012.

Citirani odlok je v 59. členu določal, da lahko župan po pooblastilu Občinskega sveta Občine Šmartno pri Litiji zniža najemnino do največ 50 %, v primeru, ko je izvajanje dejavnosti najemnika zelo pomembno za razvoj Občine Šmartno pri Litiji.

Naknadno je najemnik poslovnega prostora na Staretovem trgu 25, Šmartno pri Litiji, v mesecu januarju 2013 na občino naslovil vlogo za znižanje najemnine za poslovni prostor. Njegova vloga je bila uvrščena na dnevi red 17. redne seje Občinskega sveta z dne 31. 01. 2013, vendar je bila pred obravnavo na predlog predlagatelja in Odbora za gospodarstvo, kmetijstvo, turizem in finance umaknjena iz dnevnega reda seje. Na Oboru je bil namreč podan predlog, da se v konkretnem primeru razmisli o sklenitvi aneksa k najemni pogodbi s katerim bi se najemnike eventualno lahko znižala najemnina.

Strokovna služba Občinske uprave Občine Šmartno pri Litiji je v zvezi s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi zaradi sprejetja novega splošnega akta občine- odloka, na Službo Vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko naslovila vlogo za pojasnilo oziroma tolmačenje.

Iz odgovora, ki smo ga prejeli s strani Ministrstva za pravosodje in javno upravo, izhaja, da bi bila sklenitev aneksa k najemni pogodbi nezakonita iz več razlogov. Znižanje naj bi bilo utemeljeno na 59. členu odloka, po katerem lahko župan po določenem postopku zniža najemnino do 50 %, če gre za izvajanje dejavnosti najemnika, ki je zelo pomembno za razvoj občine. Tako določilo po navedbah Ministrstva pomeni, da občinski akt nedopustno širi krog izjem, ki jih glede oddaje nepremičnega premoženja v najem pod ocenjeno vrednostjo omogoča Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zato je določilo nezakonito, sklenitev aneksa k najemni pogodbi zaradi spremembe predpisa pa zato v tem primeru Ministrstvo odsvetuje.

Ker gre v konkretnem primeru za usklajitev odloka z zakonom in manj zahtevne spremembe in dopolnitve odloka, predlagamo, da se odlok v skladu s 126. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Šmartno pri Litiji sprejme po skrajšanem postopku.

Pripravil:
Jurij Klepec



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 94/07– ZLS-UPB2, 76/08, 79/09, 14/10 Odl. US, 51/10 in 84/10 Odl. US, 40/2012-ZUJF), Stanovanjskega zakona (SZ-1; Ur. list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 9/2007 Odl. US, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 90/09 – Odl. US. in 62/10-ZUPJS, 56/2011 Odl.US, 87/2011, 40/2012-ZUJF), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP; Ur. list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, RS št. 10/91, 17/91-I– ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – Odl. US, 87/2011-ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/10), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011, 42/2012) in 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03, 106/03, 34/04-popr.) je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na 18. redni seji, dne 11. 04. 2013, sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnín

1 . člen

V Odloku o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnín (Uradni list RS, št. 98/12), se črta 59. člen, ki glasi:

»V primeru, ko je izvajanje dejavnosti najemnika zelo pomembno za razvoj občine Šmartno pri Litiji, lahko župan po pooblastilu Občinskega sveta občine Šmartno pri Litiji zniža najemnino do največ 50%«.

2. člen

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

Številka: 362-4/2012-04

Šmartno pri Litiji, dne 11. 04. 2013

Župan Občine Šmartno pri Litiji
Milan Izlaker l. r.

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE IN JAVNO UPRAVO

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 16 64
F: 01 478 86 49
E: gp.mpju@gov.si
www.mpju.gov.si

Gospa
mag. Karmen Sadar
tajnik občine
OBČINA ŠMARTNO PRI LITJI

e-pošta: info@smartno-litija.si

Številka: 352-31/2013/2
Datum: 19. 2. 2013

Zadeva: Sklenitev aneksa k najemni pogodbi zaradi zaradi novega splošnega akta občine - odgovor
Zveza: Vaš dopis številka 466-20/2011-019 z dne 6.2.2013 naslovljen na Službo Vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko

Spoštovani!

Na podlagi javne dražbe ste z najugodnejšim ponudnikom sklenili pogodbo, s katero ste mu oddali v najem poslovni prostor, ki je v lasti vaše občine. Novosprejeti »Odlok o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin« po vaših pojasnilih omogoča nekoliko ugodnejšo določitev najemnine, zato razmišljate o sklenitvi aneksa, s katerim bi to najemnino znižali. Sprašujete nas ali bi bila taka sklenitev aneksa v skladu z veljavnimi predpisi. Naš odgovor je naslednji:

Omenjena sklenitev aneksa bi bila nezakonita iz večih razlogov, vendar se v našem odgovoru omejujemo le na prvi razlog, ki smo ga opazili ob pregledu gradiva. Znižanje naj bi bilo utemeljeno na 59. členu vašega odloka, po katerem lahko župan po določenem postopku zniža najemnino do 50%, če gre za izvajanje dejavnosti najemnika, ki je zelo pomembna za razvoj Občine Šmartno pri Litiji. Tako določilo pomeni, da občinski akt nedopustno širi krog izjem, ki jih glede oddaje nepremičnega premoženja v najem pod ocenjeno vrednostjo omogoča zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št.: 86/10 in 75/12), zato je določilo nezakonito. Sklenitev aneksa zaradi spremembe predpisa vam zato v tem primeru odsvetujemo.

Tudi sicer je pogodbeno razmerje razmerje, ki ga stranke oblikujejo svobodno in ima učinek le med strankami konkretne pogodbe, kasnejše spremembe predpisov pa nanj načeloma nimajo

vpliva. V nasprotnem primeru bi stranki morali skleniti aneks ob vsaki spremembi predpisov, tudi v primerih, ko bi predpis določil strožje pogoje za določitev višine najemnine.

Lep pozdrav.

Mojca Kucler - Dolinar
DRŽAVNA SEKRETARKA

Pripravil:
Goran Šuler
sekretar

Pregledal:
Uroš Korošec
v.d. generalnega direktorja

V vednost:
Ministrstvo za pravosodje in javno upravo
Služba za lokalno samoupravo