

Obrazložitev k predlogu Pravilnika o oddajanju kmetijskih zemljišč v lasti občine Dobropolje v zakup:

1. Razlogi za sprejem pravilnika:

Občinski svet občine Dobropolje je na svoji 24. Seji dne 24.06.2014 sprejel Pravilnik o oddajanju zemljišč v lasti občine Dobropolje v najem. Pravilnik je bil sicer, v tem konkretnem primeru, nepotreben akt, saj se zemljišča lahko oddajajo v zakup neposredno po zakonu o kmetijskih zemljiščih. Pravilnik se v glavnem navezuje na Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbe o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti. Pravilnik določa enake postopke za oddajanje kmetijskih in drugih zemljišč v najem, kar pa ni v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, ki je sicer tudi naveden v glavi omenjenega pravilnika vendar neupoštevano. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti že takoj na začetku v 1. Odstavku 2. člena namreč določa, da se ravnanje s stvarnim premoženjem izvaja po določilih tega zakona, če ni z drugimi zakoni določeno drugače. Ker je za RAVNANJE S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI SPREJET POSEBEN ZAKON TOREJ ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH, SE MORA PRODAJA IN ODDAJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IZVAJATI PO ZAKONU O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH in ne po zakonu o Stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Za ravnanje z gozdovi pa se je potrebno pridrževati tudi Zakona o gozdovih. Zaradi tega je ta pravilnik v celoti nezakonit in ga je nujno potrebno spremeniti oziroma sprejeti poponoma novega, sedanjega pa razveljaviti. Za vse ostalo premoženje, ki niso kmetijska zemljišča ali gozdovi pa je potrebno sprejeti svoj pravilnik oziroma se lahko premoženje oddaja v najem neposredno po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Obstoječi pravilnik je v določenih delih napisan zmedeno in nejasno. Zelo nejasen je tudi cenik, ki je sestavni del tega pravilnika. Pravilnik tudi če se bi držal samo zakona o stvarnem premoženju Države in samoupravnih lokalnih skupnosti po nepotrebem uvaja javno zbiranje ponudb in licitiranje, ker gre v primeru najemnin za manjše zneske od 10.000,00 EUR in bi lahko občina sklenila z dosedanjimi najemnik direktne pogodbe brez nepotrebne licitiranja. Saj Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 3. alineji 3. Odstavka 29. člena določa, da država ali lokalna skupnost lahko odda nepremično premoženje v najem po neposredni pogodbi, če prihodki od teh najemnin ne presežejo 10.000,00 evrov na letni ravni. Nobena najemnina, ki je bila oddana po obstoječem pravilniku pa ni preseгла tega zneska.

Prav tako je potrebno spremeniti cenik, ki bo usklajen s stvarnostjo in bo upošteval boniteto zemljišč in ne katastrske razrede, ki v naši državi niso več veljavna kategorija. Vse katastrske razrede in druga določila o kvaliteti zemljišč je država s posebnim zakonom spremenila v bonitetno točkovanje od 1 do 100 pri čemer bonitete 100 sploh ni. Samo tri odstotke zemljišč ima boniteto več kot 80 največ pa se jih giblje med 30 in 50. V naši občini največ do 65. Cenik za najem kmetijskih zemljišč mora torej upoštevati samo bonitetne razrede.

Zakon o kmetijskih zemljiščih ne uporablja izraza najem pač pa zakup kmetijskih zemljišč, zato moramo novi pravilnik imenovati Pravilnik o oddaji kmetijskih zemljišč v lasti Občine Dobropolje v zakup in ne v najem. Občina bi sicer lahko vsa kmetijska zemljišča oddala veljavno v zakup neposredno po zakonu o kmetijskih zemljiščih, brez vsakega pravilnika.

Lahko pa ima seveda tudi pravilnik, ki pa mora biti v skladu za zakonom o kmetijskih zemljiščih. V skladu s tem zakonom mora zakupodajalec vsa zakupna razmerja vknjižiti v zemljiško knjigo, kar do sedaj ni bilo opravljeno, minimalna doba zakupa pa je 10 let, ki se avtomatsko podaljša, če ni drugih razlogov za prekinitve zakupnega razmerja. Sedanji pravilnik pa nezakonito določa 3 letni rok, kar je za zakupnika popolnoma nesprejemljivo, saj ne more vzpostaviti ustreznega kolobarja niti se vključiti v razne programe, ki so običajno vezani na 5 letne roke.

Predlog pravilnika, ki ga predlagamo, ohranja določbe, da o dokončni oddaji zemljišča v zakup odloči komisija, ki jo imenuje župan, čeprav bi lahko občina prepustila v skladu za zakonom kompletno odločanje upravni enoti. Verjetno je smiselno, da si mora občina ohraniti vpliv na končno odločitev o razpolaganju s svojim premoženjem, čeprav to ni čisto v duhu zakona o kmetijskih zemljiščih. Pri tem se lahko opiramo na ravnanje Sklada kmetijskih zemljišč RS, ki sicer tudi mora ravnati v skladu z zakonom o kmetijskih zemljiščih, vendar je tudi sprejel svoj pravilnik, pri katerem si pridržuje pravico do končne odločitve, po objavi na upravni enoti. Če torej velja za sklad, velja lahko enako tudi za občino.

Da bi se izognili nepotrebnemu administriranju in ponovitvam postopkov predlog Pravilnika v končnih in prehodnih določbah določa da se vse najemne pogodbe, ki so bile sklenjene po sedaj veljavnem pravilniku v skladu z zakonom preimenujejo v Zakupne pogodbe, podaljša se jim rok na 10 let, najemnine pa ostajajo nespremenjene, da občina ne bo finančno oškodovana. Najemnine pridobljene po tem pravilniku so v povprečju 50 odstotkov višje kot bi jih sicer dosegli po zakonu o kmetijskih zemljiščih. Vsa zakupna razmerja pa mora občina vknjižiti v zemljiško knjigo, s čimer so zavarovani tudi zakupniki.

Vsa nova zakupna razmerja pa se mora obvezno izvajati po novem predlogu pravilnika v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

2. Finančne posledice

Finančnih posledic ni razen stroškov vknjižbe zakupnega razmerja v zemljiško knjigo.