

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), 7. in 17.člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 - uradno prečiščeno besedilo in 49/10) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na redni seji dne sprejel

Obrazložitev:

Pravna podlaga za sprejem odloka je določilo 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF in 14/15 - ZUUJFO, v nadaljevanju: ZLS), ki v prvem odstavku določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom. V skladu z določilom drugega odstavka navedenega 21. člena ZLS občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev upravlja občinsko premoženje in ureja druge lokalne zadeve javnega pomena. Pravna podlaga za sprejem odloka je tudi določilo 7.člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 - uradno prečiščeno besedilo in 49/10), ki v drugi točki določa, da mestna občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene s statutom in zakoni, zlasti pa tudi upravlja občinsko premoženje, tako da ureja način in pogoje upravljanja z občinskim premoženjem ter pridobiva in razpolaga z vsemi vrstami premoženja. Skladno s 17.členom Statuta Mestne občine Murska Sobota, mestni svet sprejema statut mestne občine, odloke in druge splošne akte ter poslovnik mestnega sveta.

O D L O K

o urejanju in oddaji zemljišč Mestne občine Murska Sobota za potrebe vrtičkarstva

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi določil veljavnega Zakona o enakih možnostih žensk in moških (Uradni list RS, št. 59/02 in 61/07 - ZUNEO-A) in Zakona o uresničevanju načela enakega obravnavanja (Uradni list RS, št. 93/07 - uradno prečiščeno besedilo), ki zahtevajo dosledno uporabo izrazov, ki se nanašajo na osebe v ženski in moški jezikovni spolni obliki.

2. člen

S tem odlokom se določijo pogoji za urejanje in upravljanje vrtilčkov na zemljiščih v lasti Mestne občine Murska Sobota (v nadaljnjem besedilu: mestna občina), namenjenih za potrebe vrtilčkarstva.

Zemljišča, ki jih mestna občina oddaja v zakup za vrtilčke na podlagi tega odloka, so zemljišča v lasti mestne občine, ki so s prostorskimi akti mestne občine trajno ali začasno namenjena za vrtilčkarstvo in zemljišča, na katerih so s prostorskimi akti mestne občine začasno dopustni tovrstni posegi kot vzdrževanje obstoječih površin.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi določila 7.člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 - uradno prečiščeno besedilo in 49/10), ki v drugi točki določa, da mestna občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene s statutom in zakoni, zlasti pa tudi upravlja občinsko premoženje, tako da ureja način in pogoje upravljanja z občinskim premoženjem. Drugi odstavek 26.člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I in 14/15 - ZUUJFO), določa, da postopke upravljanja nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti izvaja upravljavec. Med posle upravljanja po prvem odstavku tega člena pa spada tudi skrb za pravno in dejansko urejenost premoženja, investicijsko vzdrževanje, priprava, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa, oddaja v najem, oddaja v brezplačno uporabo in obremenjevanje s stvarnimi pravicami. Mestna občina tako lahko, na podlagi zgoraj navedenih določil ZLS, z odlokom predpiše način upravljanja in oddajanja lastnih nepremičnin v najem oziroma zakup, predvsem iz razloga, ker so za namen oddaje vrtilčkov, ne glede na veljavne predpise, ki določajo ravnanje s stvarnim premoženjem občine, potrebna še podrobnejša določila tako glede načina oddaje zemljišč v zakup, kakor glede predpisovanja pogojev o koriščenju teh zemljišč s strani zakupnikov.

Besedilo drugega odstavka je oblikovano na podlagi predpisov o urejanju prostora in graditvi objektov ter določa, da se lahko vrtilčki uredijo trajno ali le začasno na način, kot je to določeno v veljavnih prostorskih aktih. 38.člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 in 14/2015 - ZUUJFO, v nadaljevanju: ZPNačrt), določa namen prostorskih aktov občine. Z njimi se med drugim načrtujejo prostorske ureditve in določajo pogoji umeščanja objektov v prostor.

3. člen

Ta odlok določa tudi oddajo vrtilčkov v zakup in sicer :

- postopek oddaje vrtilčkov v zakup,
- splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati zakupniki, da so upravičeni do dodelitve vrtilčka,
- kriterije in merila za dodelitev vrtilčkov,
- rabo vrtilčkov in dolžnosti zakupnikov vrtilčkov,
- prenehanje zakupnega razmerja,

ter nadzor nad izvajanjem tega odloka.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi določil veljavnega ZSPDSLS, ki v prvem odstavku 28.člena določa, da se nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, lahko odda v najem. V odloku se namesto termina »najem« uporablja primernejši termin »zakup zemljišč«, ker gre v konkretnem primeru za oddajo zemljišč in ne objektov v uporabo, prav tako bodo vrtničkarji obdelovali zemljišča na podoben način, kot se obdelujejo zemljišča po zakupnih pogodbah za kmetijska zemljišča.

Namen tega odloka je podrobneje urediti področje, ki z veljavnim ZSPDSLS in uredbo, izdano na tej zakonski podlagi, ni podrobneje urejeno. Nepremičnine v lasti mestne občine je dovoljeno oddati v zakup že po samem zakonu in uredbi, vendar le ta podrobneje ne določata ureditve območja, načina oddaje v zakup in drugih elementov pogodbenega razmerja, kar je glede na specifičen namen - oddaja zemljišč za namen vrtničkarstva, potrebno in kar občina lahko predpiše z odlokom. Predložen odlok, ki torej v smislu določb ZLS, ureja lokalne zadeve javnega pomena, podrobneje ureja področje vrtničkarstva, kar je z vidika občanov primerno in potrebno predvsem tudi iz razloga zagotavljanja načel ZSPDSLS in sicer javnosti, preglednosti in enakega obravnavanja. Tako 8.člen ZSPDSLS določa, da je ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti javno. 7.člen ZSPDSLS nadalje določa, da vodi upravljavec stvarnega premoženja postopke ravnanja s stvarnim premoženjem na način, ki zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev, 6.člen tega zakona pa določa, da upravljavec vodi postopke na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku.

II. UREJANJE IN UPRAVLJANJE VRTIČKOV

4. člen

Območja in velikost vrtničkov ter vrsta, velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov za shranjevanje orodja, katere je dopustno postaviti na zemljiščih, namenjenih za vrtničkarstvo, ter drugi prostorski izvedbeni pogoji so opredeljeni v prostorskih aktih ali v pravilniku o ureditvi vrtničkov.

Ureditev območja vrtničkov se izvede na podlagi potrjene projektne dokumentacije oziroma idejne zasnove za izvedbo vrtničkov, pripravljene na podlagi veljavnih prostorskih aktov.

Župan mestne občine sprejme pravilnik o ureditvi vrtničkov, s katerim se določijo podrobnejša pravila za urejanje in upravljanje območja vrtničkov ter oddajo vrtničkov, ki s prostorskimi akti, drugimi predpisi ali s tem odlokom niso natančno določena. Pravilnik je lahko sprejet za eno ali več območij vrtničkov. S pravilnikom se potrdi projektna dokumentacija ali idejna zasnova iz prejšnjega odstavka, za izvedbo vrtničkov na določenem območju.

Pri urejanju vrtničkov na kmetijskih zemljiščih je potrebno upoštevati tudi pogoje zakonodaje s področja kmetijskih zemljišč.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi določil veljavnega ZSPDSLS, ki v drugem odstavku 26.člena določa, da postopke upravljanja nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti izvajajo upravljavec. Med posle upravljanja po prvem odstavku tega člena pa spada tudi skrb za pravno in dejansko urejenost premoženja, investicijsko vzdrževanje, priprava, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa, oddaja v najem, oddaja v brezplačno uporabo in obremenjevanje s stvarnimi pravicami. Pri tem mora biti vse ravnanje s stvarnim premoženjem, torej redno in investicijsko vzdrževanje in vsi posegi oziroma investicije na teh zemljiščih takšno, kot ga določajo veljavni prostorski akti.

Določba drugega odstavka tega člena določa obveznost, da se območje vrtičkov uredi na podlagi potrjene projektne dokumentacije oziroma idejne zasnove za izvedbo vrtičkov, pripravljene na podlagi veljavnih prostorskih aktov, kar je v smislu določil 13.člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10- ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr, 110/13 in 19/15, v nadaljevanju: ZGO-1), ki določa, da morajo biti vsi objekti skladni s prostorskimi akti, zanesljivi in evidentirani. 14.člen ZGO-1 nadalje določa, da se skladnost objektov s prostorskimi akti zagotavlja s projektiranjem, v postopku izdaje gradbenih dovoljenj, z gradnjo oziroma izvajanjem del, v postopku izdaje uporabnih dovoljenj ter z uporabo objektov oziroma prostorov v njih. Objekte je treba projektirati in zgraditi oziroma rekonstruirati ter jih uporabljati tako, da bodo skladni s prostorskimi akti. 11. člen ZPNačrt določa, da je urejanje prostora v občinski pristojnosti in obsega določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine, določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor ter načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. Navedeno pomeni, da morajo biti ureditve vrtičkov, tudi če se na območju vrtičkov ne bo postavljalo oziroma gradilo objektov (lop, utic ipd.) za ta namen, prav tako skladne z veljavnimi prostorskimi akti, ki jih je občina veljavno sprejela po predpisih o urejanju prostora.

5. člen

Upravljavec območij vrtičkov (v nadaljnjem besedilu: upravljavec), na katerih mestna občina odda v zakup posamezne vrtičke, je mestna uprava mestne občine.

Upravljavec je lahko tudi druga strokovno usposobljena pravna oseba javnega prava, ki je v skladu z zakonom lahko upravljavec zemljišč v lasti občine in jo določi župan s posebnim aktom.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi določil veljavnega ZSPDSLS, ki v tretjem odstavku 9.člena določa, da so upravljavci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti uprava samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, ki jih za upravljavce določi organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, s svojim aktom. Po 3.členu ZSPDSLS so osebe javnega prava država, samoupravne lokalne skupnosti, javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad in javno podjetje.

6. člen

Upravljavec oddaja vrtičke, katerih območja se urejajo v skladu s pogoji, določenimi v prostorskih aktih in projektno dokumentacijo oz. idejno zasnovo za izvedbo vrtičkov, v zakup v skladu z določili zakona, tega odloka in pravilnika, izdanega na podlagi odloka.

Upravljavec lahko oddaja v zakup tudi območje, namenjeno za vrtičke, ki je neurejeno oziroma katerega upravljavec ni predhodno uredil za ta namen, pod naslednjimi pogoji:

- če se v pogodbi o zakupu zakupniki zavežejo sami urediti območje vrtičkov,
- da zakupniki uredijo vrtičke na način, ki bo skladen s pogoji, določenimi v prostorskih aktih in s pogoji iz pravilnika, izdanega na podlagi 4.člena tega odloka,
- da prevzamejo posebne pogoje in obveznosti v zakupni pogodbi glede vzdrževanja površin, spoštovanja reda in drugih okoliščin, pomembnih za uporabo vrtičkov,
- da je sestavni del zakupne pogodbe projektna dokumentacija oziroma idejna zasnova za ureditev območja vrtičkov.

Zakupniki vrtičkov iz prejšnjega odstavka, nimajo pravice zahtevati povračila vloženih sredstev v ureditev območja vrtičkov.

Obrazložitev:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano na podlagi določil veljavnega ZSPDSLS, ki v 28.členu določa, da se nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, lahko odda v najem. Postopek, pogoje za sklenitev pogodbe in obvezne sestavine pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja občine v najem določa cit.zakon in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14). Prvi odstavek ureja oddajo vrtičkov v zakup na območjih, ki so predhodno urejena po projektni dokumentaciji oz. idejni zasnovi, tako da je možno vrtičke, takoj koristiti, skupaj z pripadajočo opremo in potrebnimi komunalnimi napravami. Drugi odstavek ureja oddajo vrtičkov v zakup na območjih, ki niso urejena v smislu zagotovitve vseh komunalnih naprav (elektrika, voda, komunalni odpadki). Zemljišča, ki so sicer primerna za vrtičkarstvo, se lahko za ta namen tudi uporabljajo, zakupniki pa bodo lahko določene naprave ali opremo (naprimer ograje, kompostniki ipd), sami izvedli, seveda po predhodni potrditvi projektne dokumentacije oziroma idejne zasnove. Tretji odstavek določa, da zakupniki v takšnih primerih nimajo pravice zahtevati povračila vloženih sredstev v ureditev območja vrtičkov.

7. člen

Upravljavec vodi evidenco območij vrtičkov in evidenco sklenjenih zakupnih pogodb za vrtičke.

Upravljavec je dolžan posredovati občanom podatke o prostih ali razpoložljivih vrtičkih, za katere še ni sklenjena zakupna pogodba oziroma je zakupno razmerje predčasno prenehalo.

Obrazložitev:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano na podlagi določil veljavnega ZSPDSLS, ki določa načela ravnanja s stvarnim premoženjem in sicer javnosti, preglednosti in enakega obravnavanja. Tako 8.člen ZSPDSLS določa, da je ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti javno. 7.člen ZSPDSLS nadalje določa, da vodi upravljavec stvarnega premoženja postopke ravnanja s stvarnim premoženjem na način, ki zagotavlja

preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev, 6.člen tega zakona pa določa, da upravljavec vodi postopke na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku.

8. člen

Naloge upravljavca po tem odloku so tudi sledeče:

- sklepa pogodbe in naroča storitve gospodarskih javnih služb, potrebnih za delovanje območja vrtičkov,
- pobira zakupnino, izstavlja račune za plačilo zakupnin zakupnikom,
- obračunava in izstavlja račune za plačilo obratovalnih in drugih stroškov, skladno z zakupnimi pogodbami,
- opravlja vsa dela in naloge, potrebne za funkcioniranje območja vrtičkov, tako da je zakupnikom omogočena redna in neovirana raba vrtičkov ter pripadajočih objektov in naprav.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil veljavnega ZSPDSLS, ki v 26.členu določa naloge v zvezi z upravljanjem nepremičnega premoženja in obsegajo zlasti: - skrb za pravno in dejansko urejenost, investicijsko vzdrževanje, pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa, oddajo v najem, oddajo v brezplačno uporabo, obremenjevanje s stvarnimi pravicami.

III. ODDAJA VRTIČKOV V ZAKUP

1. Postopek oddaje vrtičkov v zakup

9. člen

Upravljavec zemljišč oddaja vrtičke v zakup na podlagi predpisov, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem občine in sicer :

- z neposredno pogodbo, po predhodno opravljenem javnem pozivu, ki ima naravo namere o sklenitvi neposredne pogodbe,
- ali z javnim zbiranjem ponudb.

Z javnim pozivom ali javnim zbiranjem ponudb se oddajo vrtički, ko upravljavec oddaja vrtičke na novo urejenem območju ali kadar oddaja več kot 20 vrtičkov na istem območju sočasno.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil veljavnega ZSPDSLS, ki v 29.členu določa, da se nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti odda v najem na enega od načinov iz prvega odstavka 20.člena tega zakona, torej z metodo javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo. Stvarno premoženje se lahko odda v najem po metodi neposredne pogodbe, če je izpolnjen vsaj eden izmed pogojev, naveden v tretjem odstavku 29.člena ZSPDSLS in sicer je eden od pogojev za sklenitev neposredne pogodbe ugotovitev okoliščine, da je predviden letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem nižji od 10.000 EUR. Vkolikor vsaj eden od pogojev za sklenitev neposredne pogodbe, ni izpolnjen, se mora po zakonu izvesti katera od preostalih metod, bodisi javna dražba ali javno zbiranje ponudb. Tudi v primeru sklenitve neposredne pogodbe, se mora

predhodno na spletni strani upravljavca, objaviti namera o sklenitvi neposredne pogodbe, kot to določa 48.člen uredbe, namera pa mora biti objavljena najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe.

10. člen

Z neposredno pogodbo se lahko odda tudi posamezni vrtilček znotraj območja, za katerega preneha najemno razmerje, in sicer prvemu čakajočemu kandidatu na seznamu prosilcev za določeno območje vrtilčkov. Zakupna pogodba se sklene za čas do konca obdobja, kot je bila sklenjena zakupna pogodba, ki je bila predčasno prekinjena.

Oddaja vrtilčkov po prejšnjem odstavku se lahko izvede le v primeru, da za sklenitev zakupnih pogodb ni pričet nov postopek po prvem odstavku prejšnjega člena.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil veljavnega ZSPDSL, ki v tretjem odstavku 29.členu določa, da se lahko sklene neposredna pogodba v primeru, da je predviden letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem nižji od 10.000 EUR. V povezavi z določilom drugega odstavka prejšnjega člena, določba tega člena ureja način oddaje prostih vrtilčkov in sicer se tem primeru sklene pogodba s kandidatom, ki je prvi čakajoči na seznamu prosilcev za določeno območje vrtilčkov, po že izvedenem javnem zbiranju ponudb oziroma javnem pozivu. Kadar se oddaja povsem novo območje vrtilčkov oziroma kadar je število prostih vrtilčkov več kot 20 na določenem območju, pa se izvede nov postopek, predviden v prvem odstavku osmega člena odloka.

11. člen

Postopek oddaje vrtilčkov in pripravo zakupnih pogodb na podlagi javnega poziva ali javnega zbiranja ponudb vodi Komisija za oddajo vrtilčkov, sestavljena najmanj iz treh članov, ki jo imenuje župan ali predstojnik upravljavca.

Javni poziv ali javno zbiranje ponudb mora vsebovati:

- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve vrtilčkov,
- pogoj, da prijavitelji predložijo potrdila o prebivališču, potrdila o skupnem gospodinjstvu in izjav, da prijavitelj ali družinski član ni lastnik ali posestnik primerne zemljišča, primerne za pridelavo vrtnin,
- pogoj, da prijavitelji predložijo druge potrebne podatke in dokumentacijo,
- okvirno število razpoložljivih vrtilčkov,
- rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izida javnega poziva oziroma razpisa,
- merila za dodelitev vrtilčkov s podrobnejšim opisom za dodelitev točk,
- višino zakupnine in druge povezane obratovalne stroške,
- možnost spremembe zakupnine v primeru spremembe cen,
- osnutek zakupne pogodbe,
- druge podatke v skladu z zakonom.

Javni poziv ali javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani mestne občine oz. upravljavca in v glasilu mestne občine. Rok za zbiranje prijav na javni poziv oziroma na javno zbiranje ponudb je najmanj 15 dni od objave.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil veljavnega 37.člena uredbe, ki določa, da pred obravnavo prispelih ponudb (ob javnem zbiranju ponudb) komisija oziroma oseba, ki jo pooblasti predstojnik upravljavca, preveri, ali so bile ponudbe pravočasne in popolne. Zakon niti uredba, pa za postopek sklenitve neposredne pogodbe, ne določata imenovanja posebne komisije. Ker bo pri oddajanju vrtičkov nastalo večje število pogodbenih razmerij z občani kot zakupniki zemljišč v lasti občine, je potrebno v smislu zagotavljanja načel ravnanja s stvarnim premoženjem, predvsem transparentnosti, določiti posebno komisijo, ki izvaja naloge tako v morebitnih postopkih zbiranja ponudb, kakor v postopkih sklenitve neposrednih pogodb.

Besedilo drugega odstavka je oblikovano na podlagi 35.člena uredbe, ki določa obvezne sestavine objave javnega zbiranja ponudb in sicer : ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb, ime in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb, opis predmeta, obliko in pogoje, pod katerimi mora kupec predložiti ponudbo, sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje, morebitne omejitve upravljavca v zvezi s postopkom, rok za oddajo ponudbe in druge obvezne sestavine objave. Vsebina objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe, ni predpisana z zakonom ali uredbo, vendar je potrebno, da tudi objava namere vsebuje enake sestavine kot objava javnega zbiranja ponudb, predvsem iz razloga, da se v obeh postopkih zagotovi enakopravno obravnavanje prijaviteljev.

Besedilo tretjega odstavka je oblikovano na podlagi drugega odstavka 22.člena ZSPDSLS, ki določa, da se javno zbiranje ponudb objavi na svetovnem spletu in na podlagi 48.člena uredbe, ki določa, da se namera o oddaji stvarnega premoženja v najem objavi na spletni strani upravljavca in mora biti objavljena najmanj 15 dni. 36.člen uredbe določa, da med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 15 in ne več kot 60 dni.

2. Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati zakupniki

12. člen

Zakupnik posameznega vrtička je lahko samo fizična oseba s stalnim bivališčem na območju mestne občine, ki na območju mestne občine ni lastnik zemljišča, primerne za pridelavo vrtnin, niti takšnega zemljišča ne posedujejo člani gospodinjstva. Eno gospodinjstvo ima pravico do enega vrtička ali več vrtičkov, ki pa skupaj ne presežejo površine 100 m².

Posameznega vrtička zakupnik ne sme oddajati v podzakup.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil 140.člena Ustave Republike Slovenije, ki v 140.členu določa, da v pristojnost občine spadajo lokalne zadeve, ki jih občina ureja samostojno in ki zadevajo samo prebivalce občine in na podlagi določil veljavnega 21.člena ZLS, ki v prvem odstavku določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom. V skladu z določilom drugega odstavka navedenega 21. člena ZLS občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev upravlja občinsko premoženje in ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

V povezavi z zgoraj navedenimi določbami in določbo 37.člena Stvarnopravnega zakonika, ki določa upravičenje lastnika stvari, torej da je lastninska pravica -pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnji način ter z njo razpolagati, lahko občina kot lastnik nepremičnin, določa upravičence, režim in pogoje uporabe zemljišča, kjer se bodo uredili vrtički in jih bo uporabljalo več občanov. Pri tem se s tem členom zasleduje tudi cilj, da se občanom zagotovi enakopravnost z dodelitvijo maksimalne površine 100 m² obdelovalnih površin oziroma vrtičkov.

13. člen

V primeru, da zakupnik več ne izpolnjuje pogojev za zakup, mora o tem nemudoma obvestiti upravljavca, obvestiti ga mora tudi o vseh ostalih pomembnih okoliščinah, ki vplivajo na zakupno razmerje.

Upravljavec lahko kadarkoli v trajanju zakupnega razmerja, od zakupnika zahteva, da predloži dokazila, iz katerih je razvidno, da še vedno izpolnjuje pogoje za zakup. Če dokazil ne predloži, nastopijo razlogi za odpoved zakupnega razmerja.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil 5.člena Obligacijskega zakonika, ki določa, da morajo udeleženci pri sklepanju obligacijskih razmerij in pri izvrševanju pravic in izpolnjevanju obveznosti iz teh razmerij, spoštovati načelo vestnosti in poštenja. Upravljavec in zakupniki bodo na podlagi določil tega odloka in drugih veljavnih predpisov, sklepali zakupne pogodbe, torej bodo vstopali v dolgoročno pogodbeno razmerje, kjer se od obeh strani pričakuje vestnost in poštenost. Zakupniki so zato v skladu s tem pravilom, dolžni sporočati upravljavcu spremembe pomembnih okoliščin, na podlagi katerih je bila zakupna pogodba sklenjena ali katere lahko vplivajo na zakupno razmerje med pogodbenima strankama.

3. Kriteriji in merila za dodelitev vrtičkov

14. člen

Merila za dodelitev vrtičkov so:

- prejemniki trajne denarne socialne pomoči : 50 točk
- večje število članov gospodinjstva : 30 točk,
- ostali prijavitelji, ki izpolnjujejo pogoje: 20 točk.

Podrobnejše točkovanje po merilih se določi v javnem pozivu ali v javnem zbiranju ponudb.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil 6.člena ZSPDSLS, ki določa, da upravljavec vodi postopke na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku, v povezavi z ustavno zagotovljenim varstvom in uresničevanjem lastninske pravice, ki določa upravičenje lastnika stvari, da sam določa način uresničevanja svoje lastninske pravice. Zato lahko občina kot lastnik nepremičnin, določa upravičence, režim in pogoje uporabe zemljišča, prav tako tudi prednost pri dodelitvi vrtičkov. Z določbo tega člena odloka se določa enakopravnost vseh prijaviteljev, vendar se določa tudi prednost dodelitve vrtičkov tistim kategorijam občanov v slabšem

materialnem položaju in občanov, katerih gospodinjstva imajo večje število članov. Podrobnejše točkovanje po merilih bo določeno v javnem pozivu ali v javnem zbiranju ponudb.

15. člen

Komisija pregleda prijave prijaviteljev in sestavi seznam upravičencev po vrstnem redu po višini dodeljenih točk.

V primeru, da se za posamezen vrtiček prijavi več prijaviteljev, ki po merilih za dodelitev vrtičkov prejmejo enako število dodeljenih točk po tem odloku, se z njimi opravi pogajanja o ceni. Pogodba se sklene s prijaviteljem, ki ponudi najvišjo ceno.

Komisija pripravi predlog sklenitve zakupnih pogodb, katerega posreduje županu oz. predstojniku upravljavca. Pri predlogu sklenitve pogodb se upošteva razpoložljivo število vrtičkov ter dodeljeni vrstni red prijaviteljev po seznamu upravičencev.

Vlagatelje, s katerimi zakupna pogodba ne bo sklenjena, komisija obvesti v roku 15 dni od opravljene izbire.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil 7.člena ZSPDSLS, ki določa, da upravljavec vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem na način, ki zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev in 6.člena ZSPDSLS, ki določa, da upravljavec vodi postopke na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku.

Besedilo drugega odstavka je oblikovano na podlagi petega odstavka 37.člena USPDSLS, ki določa, da se opravi dodatna pogajanja z najugodnejšimi ponudniki, v primeru, če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb.

16. člen

Z upravičenci, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev vrtička, se sklene zakupna pogodba za določen čas 5 let, z možnostjo podaljšanja za enako obdobje.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil 47.člena USPDSLS, ki določa, da upravljavci lahko oddajo v najem nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev. V skladu s tem pravilom, je možno oddati nepremičnine tudi za določen čas.

4. Raba vrtičkov in dolžnosti uporabnikov vrtičkov

17. člen

Zakupnik mora obdelovati vrtiček kot dober gospodar in ves čas skrbeti za njegov urejen videz.

Obrazložitev:

Skladno s 51.čl.ZLS mora občina s premoženjem gospodariti kot dober gospodar. Po določbi 4.člena ZSPDSLS, pa je potrebno stvarno premoženje, ki ga upravljavec ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo. Skrbnost dobrega gospodarja je torej standard, ki se s sklenitvijo zakupne pogodbe upravičeno zahteva oziroma prenese na zakupnika.

18. člen

Na vrtilčkih se smejo uporabljati le sredstva za varstvo in gnojenje rastlin, ki jih predpisi dovoljujejo za ekološko pridelavo.

Na vrtilčkih, ki so na vodovarstvenih območjih, je dovoljena pridelava vrtnin, sadja in gojenje okrasnih rastlin le na način, ki je s prostorskimi ali drugimi splošnimi predpisi predpisan za ta območja in na način, določen s podrobnejšimi pravili na območju posameznih vrtilčkov, ki jih določi upravljavec zemljišč.

Zakupniki so dolžni ob vsakem času dopustiti vzorčenje tal in rastlin zaradi nadzora uporabe sredstev za varstvo in gnojenje rastlin.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi 11. člena ZPNačrt, ki določa, da je urejanje prostora v občinski pristojnosti in obsega določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine, določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor ter načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. Občina torej po določilih in postopkih, predpisanih z zakonom, sprejema prostorske akte, ki določajo upravičena ravnanja občanov na določenem območju. Poleg prostorskih aktov, pa je dolžnost zakupnikov, spoštovati tudi določbe drugih predpisov, ki urejajo določena območja, kakor na primer vodovarstvena območja, zavarovana območja ipd. Besedilo je oblikovano tudi v smislu uresničevanja ustavno zagotovljene lastninske pravice, saj ima občina kot lastnik nepremičnine pravico in dolžnost dovoliti le takšno rabo, ki ne bo vplivala na poslabšanje gospodarske vrednosti nepremičnine, kot to določa zgoraj navedeno načelo gospodarnosti iz 4.člena ZSPDSLS.

19. člen

Za zalivanje vrtilčkov se uporablja predvsem deževnica, ki se zbira v enotno oblikovanih zbiralnikih oziroma posodah za zbiranje vode.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano v smislu uresničevanja ustavno zagotovljene lastninske pravice, saj ima občina kot lastnik nepremičnine pravico in dolžnost dovoliti le takšno rabo, ki ne bo vplivala na poslabšanje gospodarske vrednosti nepremičnine.

20. člen

Rastlinske odpadke morajo zakupniki odlagati na posebej določenem prostoru za kompostiranje na območju vrtičkov ali na posameznem vrtičku v enotno oblikovanih kompostnikih.

Druge odpadke je vsak zakupnik dolžan odstraniti s svojega vrtička takoj po nastanku v zabojnik za odpadke.

Na vrtičkih se ne sme sežigati odpadkov ali kuriti.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano v smislu uresničevanja ustavno zagotovljene lastninske pravice, saj ima občina kot lastnik nepremičnine pravico in dolžnost dovoliti le takšno rabo, ki ne bo vplivala na poslabšanje gospodarske vrednosti nepremičnine.

V skladu z Uredbo o ravnanju z biološko razgradljivimi kuhinjskimi odpadki in zelenim vrtnim odpadom (Uradni list RS št. 39/10) se rastlinski vrtni odpad lahko kompostira.

Po občinskem odloku o načinu izvajanja obvezne občinske GJS zbiranja določenih vrst komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS št. 80/13), se morajo odpadki zbirati in prepuščati izvajalcu gospodarske javne službe v zabojnikih za ločeno zbiranje posameznih vrst odpadkov. Kurjenje na prostem opredeljuje Uredba o varstvu pred požarom v naravnem okolju (Uradni list RS št. 20/14).

21. člen

Zakupniki plačujejo za uporabo vrtičkov in pripadajočih objektov, zakupnino in sorazmerni del obratovalnih stroškov (poraba elektrike, vode, odvoz odpadkov itd.), stroškov rednega vzdrževanja območja in objektov, stroškov zavarovanj ter morebitnih javnih dajatev, glede na velikost in opremljenost posameznega vrtička, ki ga imajo v zakupu.

Višina zakupnine se določi ob pripravi javnega poziva ali javnega zbiranja ponudb, na podlagi določil predpisov o stvarnem premoženju občin ali izkustveno, na podlagi podobnih zakupnin na trgu oziroma v pravilniku iz 4.člena tega odloka.

Zakupnina se plačuje enkrat letno v tekočem letu, ostali stroški pa se obračunavajo in plačujejo za nazaj.

Način in rok plačila zakupnine, obratovalnih in drugih stroškov se določijo z zakupno pogodbo.

Obrazložitev:

Besedilo prvega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi določil 49.člena USPDSL, ki določa obvezne sestavine pogodbe o oddaji stvarnega premoženja v najem in sicer se določita višina 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.

Besedilo drugega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi določila drugega odstavka 18.člena USPDSL, ki določa obveznost oprave cenitve višine najemnine, kadar se stvarno premoženje samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem, višina nadomestila oziroma

najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 EUR. V tem primeru bo podlaga za določitev višine zakupnine v objavi javnega poziva ali javnega zbiranja ponudb, ustrezna predhodno opravljena cenitev cenilca ustrezne stroke, v primeru, kadar pa cenitev ne bo obvezna, pa se višina zakupnine določi izkustveno, na podlagi primerljivih zakupnin na trgu.

Določbi tretjega in četrtega odstavka tega člena sta potrebni zaradi zagotovitve odplačnosti pravnega posla, ki je temeljno načelo ravnanja s stvarnim premoženjem in uresničevanja obveznosti najemnikov oz. zakupnikov, da nosijo obratovalne in druge stroške, kot to določa 49.čl.USPDSLS.

22. člen

V zakupni pogodbi so lahko določene ali dogovorjene še druge obveznosti zakupnika in zakupodajalca, v zvezi z uporabo zemljišč, ki niso navedena v tem odloku in se nanašajo na način obdelovanja zemljišč, prepovedi v zvezi s postavljanjem objektov in naprav na območjih vrtičkov, postavljanjem ograj, spoštovanjem hišnega reda in pravil uporabe skupnih prostorov in naprav, prepoved reje živali na območju vrtičkov in spoštovanjem določil veljavnega predpisa o javnem redu in miru ter druge določbe, potrebne za redno rabo zemljišč, povezanih z vrtičkarstvom.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano v smislu uresničevanja ustavno zagotovljene lastninske pravice, saj ima občina kot lastnik nepremičnine pravico in dolžnost dovoliti le takšno rabo, ki ne bo vplivala na poslabšanje gospodarske vrednosti nepremičnine. Zakupna pogodba predstavlja akt neoblastne narave, ki ga skleneta upravljavec ali lastnik nepremičnine in zakupnik, po določilih Obligacijskega zakonika, v skladu z načelom prostega urejanja obligacijskih razmerij (3.člen OZ), ki določa, da udeleženci prosto urejajo obligacijska razmerja, ne smejo pa jih urejati v nasprotju z ustavo, s prisilnimi predpisi ali z moralnimi načeli.

5. Prenehanje zakupnega razmerja

23. člen

Zakupno razmerje, sklenjeno z zakupno pogodbo, lahko kadarkoli sporazumno preneha. Zakupno razmerje preneha tudi na pobudo zakupnika, če ta vrtička ne potrebuje.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi določil Obligacijskega zakonika, ki določajo razvezo pogodb zaradi spremenjenih okoliščin in sporazumno razvezo obličnih pogodb.

24. člen

Pogodba o zakupu se lahko enostransko odpove:

- če zakupnik z zemljiščem ne ravna kot dober gospodar oziroma zemljišč ne obdeluje in jih ne uporablja v skladu s sklenjeno zakupno pogodbo,

- če ne plačuje zakupnine, obratovalnih in drugih stroškov v zneskih in rokih, dogovorjenih v zakupni pogodbi,
- če vrtiček daje v podzakup,
- če zakupnik ne izpolnjuje več pogojev, ki jih je izpolnjeval ob sklenitvi zakupne pogodbe,
- če krši druga določila zakupne pogodbe.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi določila 103.člena Obligacijskega zakonika, ki določa, da če pri dvostranskih pogodbah ena stranka ne izpolni svoje obveznosti in ni določeno kaj drugega, lahko druga stranka zahteva izpolnitev obveznosti ali pod pogoji iz zakona, odstopi od pogodbe z navadno izjavo, če pogodba ni razvezana že po samem zakonu.

25. člen

V kolikor zakupno razmerje preneha pred potekom časa, za katerega je sklenjeno, mora zakupnik v danem roku pospraviti svoje pridelke in opremo ter izročiti vrtiček v osnovnem obdelanem stanju. Zakupnik, kateremu je bila zakupna pogodba odpovedana iz razlogov, navedenih v prejšnjem členu, nima pravice pridobiti novega vrtička v obdobju dveh let od prekinitve zakupne pogodbe.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi v smislu uresničevanja ustavno zagotovljene lastninske pravice, saj ima občina kot lastnik nepremičnine pravico in dolžnost dovoliti le takšno rabo, ki ne bo vplivala na poslabšanje gospodarske vrednosti nepremičnine, kot to določa zgoraj navedeno načelo gospodarnosti iz 4.člena ZSPDSL.

26. člen

Pogodbe o zakupu vrtičkov se lahko enostransko odpovejo enemu ali več zakupnikom hkrati, če bi zemljišča potrebovala Mestna občina Murska Sobota za gradnjo infrastrukturnih in drugih objektov ali naprav ali za gradnjo objektov, predvidenih z veljavnim prostorskim aktom na tem območju. Zakupniki so v tem primeru dolžni pospraviti vrtnine in predati zemljišče z odpovednim rokom 3 mesecev.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi določil Obligacijskega zakonika, ki določajo razvezo pogodb zaradi spremenjenih okoliščin in sporazumno razvezo obličnih pogodb. V primerih spremembe prostorskih aktov, ki bi morebiti predvidevali drugačno namensko rabo določenega območja, so podane takšne spremenjene okoliščine, ki v smislu Obligacijskega zakonika pomenijo razloge za enostransko odpoved zakupne pogodbe. Zakupniki v tem primeru lahko pospravijo lastne pridelke in so hkrati dolžni predati zemljišče lastniku oz. upravljavcu.

27. člen

Komisija lahko določi, da vrtičke, za katere je zakupno razmerje predčasno prenehalo ali druge razpoložljive vrtičke na že urejenem območju vrtičkov, odda neposredno in pri tem upošteva seznam upravičencev po vrstnem redu oziroma dodeljenih točkah iz že izvedenega javnega poziva oz. javnega zbiranja ponudb.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določil veljavnega ZSPDSLS, ki v 29.členu določa, da se nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti odda v najem na enega od načinov iz prvega odstavka 20.člena tega zakona, torej z metodo javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo. V primeru, kadar je predhodno že opravljen postopek sklenitve neposredne pogodbe preko javnega poziva ali javnega zbiranja ponudb, se lahko sklene zakupna pogodba v primeru, da se je zakupnik predhodno v tem postopku že prijavil in zaradi nezadostnega števila vrtičkov, njegovi vlogi ni bilo ugodeno.

IV. NADZOR NAD IZVAJANJEM TEGA ODLOKA

28. člen

Nadzor nad ravnanji zakupnikov na vrtičkih na podlagi zakupnih pogodb opravlja upravljavec.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi določila veljavnega ZSPDSLS, ki v 26.členu določa naloge v zvezi z upravljanjem nepremičnega premoženja in obsegajo zlasti: - skrb za pravno in dejansko urejenost, investicijsko vzdrževanje, pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa, oddajo v najem, oddajo v brezplačno uporabo, obremenjevanje s stvarnimi pravicami. Zakupne pogodbe so akti neoblastne narave, zato je upravljavec sam upravičen izvajati nadzor nad rabo in koriščenjem nepremičnin v upravljanju.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

29. člen

Za vsa vprašanja, ki niso urejena s tem odlokom, se uporabljajo predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti ter drugi veljavni predpisi.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi prvega odstavka 1.člena ZSPDSLS, ki določa, da ta zakon ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

30. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Obrazložitev:

Besedilo je oblikovano na podlagi določila 66. člena ZLS, ki določa, da morajo biti statut in predpisi občine objavljeni, veljati pa začnejo petnajsti dan po objavi, če ni v njih drugače določeno. Statut in drugi predpisi občine se objavijo v uradnem glasilu.

Številka: 007-0011/2015-2 (187)

V Murski Soboti, dne

Župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek

OBRAZLOŽITEV:

Predlog Odloka o urejanju in oddaji zemljišč Mestne občine Murska Sobota za potrebe vrtičkarstva (v nadaljevanju: odlok), je bil obravnavan na mestnem svetu Mestne občine Murska Sobota, na 5.redni seji, dne 21.maja 2015 in bil sprejet v prvi obravnavi.

Predlogu odloka za prvo obravnavo, je bila priložena pisna obrazložitev, ki je vsebovala pravni temelj za sprejem akta, oceno stanja in razloge za sprejem akta, cilje, ki se zasledujejo s sprejemom akta ter oceno finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, kot to določa 73.člen Poslovnika mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št.49/10).

Ob prvi obravnavi odloka, na njegovo vsebino, ni bilo podanih pripomb svetniških skupin oziroma pripomb posameznih članov mestnega sveta. Predlog besedila odloka za drugo obravnavo zato ne vsebuje sprememb glede na vsebino že predloženega odloka v prvi obravnavi.

Mestnemu svetu Mestne občine Murska Sobota predlagamo, da sprejme Odlok o urejanju in oddaji zemljišč Mestne občine Murska Sobota za potrebe vrtičkarstva, v II.obravnavi.

M. Sobota,dne 8.6.2015

Predlagatelj:
dr.Aleksander JEVŠEK
ŽUPAN

