

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.

ODLOK

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 - ZUJFO), 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 - ZUJFO, 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« uporabljata 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 vrtičkov 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 vrtičkov.

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

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

Pri urejanju vrtičkov 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 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. 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 določa 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 vrtiček znotraj območja, za katerega preneha najemno razmerje, in sicer prvemu čakajočemu kandidatu na seznamu prosilcev za določeno območje vrtičkov. Zakupna pogodba se sklene za čas do konca obdobja, kot je bila sklenjena zakupna pogodba, ki je bila predčasno prekinjena.

Oddaja vrtičkov 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 vrtičkov in sicer se tem primeru sklene pogodba s kandidatom, ki je prvi čakajoči na seznamu prosilcev za določeno območje vrtičkov, po že izvedenem javnem zbiranju ponudb oziroma javnem pozivu. Kadar se oddaja povsem novo območje vrtičkov oziroma kadar je število prostih vrtičkov več kot 20 na določenem območju, pa se izvede nov postopek, predviden v prvem odstavku osmega člena odloka.

11. člen

Postopek oddaje vrtičkov in pripravo zakupnih pogodb na podlagi javnega poziva ali javnega zbiranja ponudb vodi Komisija za oddajo vrtičkov, 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 vrtičkov,
- 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 vrtičkov,
- rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izida javnega poziva oziroma razpisa,
- merila za dodelitev vrtičkov 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 najobsežnejši način ter z njo razpolagati, lahko občina kot lastnik nepremičnin, določa upravičenje, 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 upravičenje, 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 opravijo 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 opravijo dodatna pogajanja z najugodnejšimi ponudniki, v primeru, če je med prejetimi ponodbami 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 vrtičkih se smejo uporabljati le sredstva za varstvo in gnojenje rastlin, ki jih predpisi dovoljujejo za ekološko pridelavo.

Na vrtičkih, 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 vrtičkov, 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 vrtičkov 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.

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: 007-0011/2015-1 (187)

V Murski Soboti, dne

Župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek

O B R A Z L O Ž I T E V:

I. PRAVNA PODLAGA:

Pravna podlaga za sprejem Odloka o urejanju in oddaji zemljišč Mestne občine Murska Sobota za potrebe vrtničarstva (v nadaljevanju: odlok), 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), 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.

II. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

V mestu Murska Sobota je doslej edino obstoječe organizirano območje vrtničkov na Bakovski ulici v Murski Soboti, s katerim upravlja Društvo vrtničkarjev Murska Sobota. Društvo ima zemljišča, ki so delno v lasti Republike Slovenije in delno v lasti Mestne občine Murska Sobota, v zakupu, vrtničke pa oddaja naprej v podzakup samo svojim članom, skladno z društvenimi pravili. Zaradi bližajoče se gradnje južne obvozne ceste mesta Murska Sobota, se je to obstoječe območje vrtničkov še zmanjšalo, povpraševanja po novih območjih vrtničkov s strani občanov, pa so velika in se v zvezi s tem obračajo tako na društvo, kakor na mestno občino. Na območju mesta Murska Sobota so evidentirana še druga območja vrtničkov, predvsem ob kanalu, ki so jih občani uredili in jih koristijo neorganizirano, za lasten namen, zato je potrebno, da se tudi takšna območja ustrezno uredijo, v smislu sklenitve ustreznih pogodb, enako, kot bo to urejeno za nova območja vrtničkov.

Mestna občina je že pred časom pričela izvajati aktivnosti na ideji o ureditvi povsem novega območja vrtničkov ob Bakovski ulici, torej v neposredni bližini že obstoječega območja, za kar so bila v letu 2013 delno že pridobljena potrebna zemljišča in tudi že izdelana projektna dokumentacija. V letu 2015 je mestna občina pripravila analizo primernosti območij za ureditev vrtničkov v mestu in okolici mesta Murska Sobota, ki se je nanašala predvsem na zemljišča v lasti občine, katera so po namenski rabi stavbna zemljišča. Z analizo se je ugotovilo, da je za takšen namen možno urediti več lokacij ali območij vrtničkov, ki so lahko tudi različno komunalno opremljena, s postavitvijo raznih pomožnih objektov (lop, utic ipd.).

V letu 2015 so za namen ureditve vrtničkov, predvsem za potrebne investicije za ureditev potrebne komunalne in druge infrastrukture, objektov in naprav, zagotovljena sredstva v proračunu občine in bodo zadoščala vsaj za eno območje z cca.60 vrtnički (cca.48 po 50 m² in 12 po 100 m²). Kot najprimernejša izmed lokacij, ki smo jih ugotovili po zgoraj navedeni analizi, bi bila lokacija neposredno ob Visitor centru na Kopališki ulici v Murski Soboti.

Predlog odloka je pripravljen na način, da bo omogočena ureditev in oddaja vrtničkov na vseh lokacijah, ne samo na navedeni lokaciji na Kopališki ulici v M.Soboti, ki bodo za vrtničkarstvo primerne, bodisi da so območja komunalno urejena, z lopami ipd. ali pa tudi neurejena, na način, da zakupniki obdelujejo samo določen del zemljišča (gredice) brez kakršnih koli pomožnih objektov ali komunalnih naprav. Posamezna območja bo tako lahko mestna občina urejevala postopoma, na podlagi sprejetega odloka in v skladu z zagotovitvijo proračunskih sredstev v tekočem letu, prav tako bo po vzoru nekaterih drugih občin, omogočena oddaja tudi neurejenih zemljišč, s pogojem, da nujne ureditve (vsaj ograditev parcel oz.vrtničkov, kompostniki ipd). izvedejo zakupniki sami.

Odlok določa oddajo vrtničkov občanom na transparenten način, objava javnega poziva ali javnega zbiranja ponudb bo opravljena na spletni strani mestne občine oziroma upravljavca in v glasilu mestne občine - Soboških novinah. Pri dodelitvi vrtničkov se upošteva socialni korektiv, torej da imajo prednost pri dodeljevanju upravičenci s slabšim socialnim položajem in upravičenci, katerih gospodinjstva štejejo več članov.

Zakupnina za koriščenje vrtničkov ne bo imela profitnega namena, kljub temu pa mora mestna občina oz. upravljavec pri tem spoštovati načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem, kar pomeni, da ni možno oddajati nepremičnin v brezplačno uporabo oziroma pod vrednostjo cenitve vrednosti pravic, če je cenitev po zakonu oz. uredbi obvezna, oziroma ne sme biti zakupnina nižja, kot se gibljejo podobne zakupnine na trgu. Višine zakupnin za vrtničke v drugih občinah, se gibljejo od 10,00 EUR do približno 50,00 EUR (MO Velenje, MO Nova Gorica). Višina zakupnine se bo v skladu z določilom 21.člena odloka, določala ob pripravi javnega poziva ali javnega zbiranja ponudb oz. v pravilniku, izdanem na podlagi tega odloka.

Odlok predvideva obdelovanje vrtničkov na konvencionalen, tradicionalen način, vendar z nekaterimi omejitvami v smislu ekološke obdelave tal. Seveda je možno določena območja urediti tudi na način naprednejše obdelave, kot so permakulturni vrtovi, biodinamično, eko ali sonaravno vrtnarjenje ipd., če bo to vključevala tudi projektna dokumentacija oziroma idejna zasnova za ureditev vrtničkov, kar bo omogočeno po predhodno sprejetem pravilniku, vendar bo za takšne načine vrtnarjenja potrebno ugotoviti obstoj zadostnega interesa med občani.

III. CILJI SPREJETJA ODLOKA

Cilj sprejetja odloka je normativna ureditev uporabe zemljišč v lasti mestne občine, z namenom, da se občanom omogoča vrtnarjenje in samooskrba z lastnimi pridelki, predvsem tistim občanom, ki svojega lastnega zemljišča za ta namen ne posedujejo. Z odlokom se zasleduje tudi cilj občanom približati prednosti vrtnarjenja za lastno oskrbo, ne samo z vidika zagotavljanja in spodbujanja pridelave zdrave in neoporečne prehrane, ampak tudi z vidika ekonomskih, socialno-družbenih in kulturnih vrednosti takšnih projektov.

IV. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Sprejetje odloka nima dodatnih finančnih posledic za proračun občine, vendar bo sprejetje odloka omogočilo porabo zagotovljenih proračunskih sredstev v letu 2015, v višini 32.000,00 EUR, na postavki -komunalno urejanje območja za potrebe vrtničkov v MOMS.

V. ZAKLJUČEK

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

M. Sobota, dne 11.5.2015

Predlagatelj:

dr.Aleksander JEVŠEK
ŽUPAN