



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 478-22/2008-10

Datum: 3. 3. 2009

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T**

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVILA: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava

NASLOV: Predlog Odloka o urejanju in oddaji vrtilčkov v zakup

POROČEVALCI: Nataša TURŠIČ, načelnica Oddelka za ravnanje z
nepremičninami
Miran GAJŠEK, načelnik Oddelka za urejanje prostora
Jasna PLAZL, direktorica Službe za pravne zadeve
Ljuba Ciuha, načelnica Oddelka za gospodarske dejavnosti
in promet

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za gospodarjenje z nepremičninami

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o urejanju in oddaji vrtilčkov v zakup.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 21. člena Zakonu o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 in 76/08) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

O D L O K
o urejanju in oddaji vrtičkov v zakup

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določijo pogoji za urejanje in oddajo zemljišč v lasti Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) v zakup za vrtičke ter rabo in vzdrževanje vrtičkov.

2. člen

Vrtiček po tem odloku je zemljišče, namenjeno za pridelavo vrtnin in sadja ter gojenja okrasnih rastlin za lastne potrebe.

Vrtičkarstvo je prostočasna dejavnost, ki vključuje pridelovanje vrtnin in sadja ter gojenje okrasnih rastlin z namenom samooskrbe in negospodarske pridelave.

3. člen

Zemljišča, ki jih MOL oddaja v zakup za vrtičke na podlagi tega odloka, so:

- zemljišča, ki so s prostorskimi akti MOL trajno namenjena za vrtičkarstvo,
- zemljišča, na katerih so s prostorskimi akti MOL začasno dovoljeni vrtički.

4. člen

Naloge v zvezi z oddajo vrtičkov v skladu z določili tega odloka opravlja komisija, ki jo imenuje župan in jo sestavljajo predstavniki Mestne uprave MOL in pet predstavnikov četrtnih skupnosti MOL. Strokovne naloge za potrebe komisije opravlja organ Mestne uprave MOL, pristojen za ravnanje z nepremičninami, (v nadaljevanju: pristojni organ).

II. UREJANJE VRTIČKOV

5. člen

Območja in velikost vrtičkov, vrsta, velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov za shranjevanje orodja in druge opreme za vrtičkarje (v nadaljevanju: objekti za shranjevanje orodja), zbiralnikov oziroma posod za zbiranje vode in kompostnikov, ki jih je dopustno postaviti na zemljiščih, namenjenih za vrtičkarstvo, ter drugi prostorski izvedbeni pogoji so opredeljeni v prostorskih aktih MOL in v Pravilniku za urejanje območij vrtičkov v MOL (v nadaljevanju: pravilnik), ki ga izda župan.

6. člen

Območje vrtilčkov mora biti pred oddajo vrtilčkov v zakup urejeno in vsaj komunalno opremljeno. Ureditev posameznega območja vrtilčkov se izvede po načrtu, ki mora biti izdelan skladno s pogoji, določenimi v prostorskih aktih MOL in v pravilniku.

Naloge v zvezi z ureditvijo in opremo območja vrtilčkov opravlja pristojni organ.

III. ODDAJA VRTIČKOV

7. člen

MOL odda posamezne vrtilčke v zakup v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem občine, z zakupno pogodbo. Kriteriji za oddajo so: stalno prebivališče na območju MOL, starost in socialni status zainteresirane osebe. Merila, na podlagi katerih bo sestavljena prednostna lista, se določijo s pravilnikom.

MOL objavi obvestilo o prvi oddaji vrtilčkov v zakup na posameznem območju v najmanj enem dnevnem časopisu in na svoji spletni strani. V obvestilu se navede tudi rok za zbiranje vlog zainteresiranih oseb. Ko so oddani vsi vrtilčki na določenem območju, se preostale zainteresirane osebe uvrsti na čakalno listo. Pred vsako novo oddajo vrtilčka se ponovno preveri upravičenost do zakupa.

8. člen

Vrtilček se lahko odda v zakup za dobo najmanj enega leta in največ petih let. Zakupno razmerje se na predlog zakupnika po preteku zakupne dobe podaljša za dobo od enega do petih let, razen če MOL potrebuje zemljišče za druge namene.

MOL lahko odda vrtilček v zakup s pripadajočim objektom za shranjevanje orodja (zaboj, lopa) ali pripadajočim delom skupnega objekta za shranjevanje orodja.

Kolikor MOL odda vrtilček v zakup brez pripadajočega objekta ali dela skupnega objekta za shranjevanje orodja in prostorski akt MOL dovoljuje postavitev takega objekta, lahko zakupnik sam postavi tipski zaboj oziroma tipsko lopo na podlagi idejne zasnove, ki je sestavni del zakupne pogodbe.

9. člen

Zakupniki za zakup vrtilčka plačujejo zakupnino, ki se določi v skladu s predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem občine. Zakupnina se določi v višini vrednosti, ugotovljene s ceno.

Poleg zakupnine so zakupniki dolžni plačevati tudi sorazmeren del obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja (elektrika, voda, odvoz odpadkov, vzdrževanje objekta za shranjevanje orodja, sanitarij in podobno) glede na velikost in opremljenost vrtilčkov.

10. člen

Zakupnik plačuje zakupnino letno vnaprej, obratovalne stroške in stroške rednega vzdrževanja pa polletno v višini sorazmerno določenega deleža.

Če zakupnik sklene zakupno pogodbo med letom, se mu zakupnina sorazmerno zmanjša.

11. člen

Zakupna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

MOL lahko odpove zakupno pogodbo in zahteva odstranitev vrtnin in okrasnih rastlin ter objekta za shranjevanje orodja, ki ga je postavil zakupnik, oziroma izpraznitev objekta za shranjevanje orodja, ki ga je postavil MOL, ne glede na pogodbene določbe o trajanju zakupa vrtička:

- če zakupnik kljub opominu pristojnega organa uporablja vrtiček oziroma objekt za shranjevanje orodja v nasprotju z zakupno pogodbo ali njenim namenom,
- če zakupnik obdeluje zemljišče v nasprotju z zakupno pogodbo,
- če zakupnik uporablja sredstva za varstvo in gnojenje rastlin v nasprotju z zakupno pogodbo,
- če je zakupnik v zamudi s plačilom zakupnine oziroma s plačilom obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja in jih ne plača niti v roku 15 dni od prejema opomina pristojnega organa,
- če zakupnik odda vrtiček v podzakup ali drugačno uporabo,
- če MOL potrebuje zemljišče, na katerem je vrtiček, za druge namene v skladu s prostorskimi akti MOL.

V primerih iz prve do pete alineje prejšnjega odstavka tega člena lahko MOL odpove zakupno pogodbo ob vsakem času.

V primeru iz šeste alineje prvega odstavka tega člena se zakupna pogodba razveže z odpovednim rokom najmanj treh mesecev, da zakupnik lahko odstrani vrtnine, sadno drevje in okrasne rastline z vrtička. Za poškodovane ali uničene vrtnine, sadno drevje in okrasne rastline, ki jih zakupnik v odpovednem roku ne odstrani, mu ne pripada odškodnina. V primeru, da mora zakupnik vrniti zemljišče pred iztekom dobe, za katero je plačal zakupnino, je upravičen do povrnitve sorazmernega dela zakupnine.

12. člen

Zakupna pogodba za oddajo vrtička v zakup v skladu z določili tega odloka določa zlasti:

- podatke o pogodbenih strankah,
- lokacijo, velikost in interno oznako vrtička znotraj območja z navedbo parcelne številke zemljišča, številke zemljiško knjižnega vložka in katastrske občine,
- pogoje za rabo in vzdrževanje vrtička,
- čas trajanja zakupa,
- višino zakupnine,
- vrsto in višino obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja,
- odpoved pogodbe,
- skrbnika pogodbe,
- pristojnosti za razreševanje sporov ter
- druge pravice in obveznosti pogodbenih strank.

O izročitvi vrtička v zakup se sestavi zapisnik.

IV. RABA IN VZDRŽEVANJE VRTIČKOV

13. člen

Na vrtičkih lahko zakupniki pridelujejo vrtnine in sadje ter gojijo okrasne rastline izključno za lastne potrebe.

14. člen

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

15. 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 z veljavnimi predpisi predpisan za ta območja.

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

16. člen

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

17. 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 zaboju za odpadke.

Na vrtičkih se ne sme sežigati odpadkov ali kuriti.

18. člen

Na vrtičkih ni dovoljeno prosto gibanje ter reja in paša domačih živali.

V. NADZOR

19. člen

Nadzor nad ravnanji na delih območij vrtičkov, ki so namenjeni javni rabi, (zelenice, poti, otroška igrišča, parkirišča in drugo) opravlja Inšpektorat Mestne uprave MOL na podlagi odloka, ki ureja način opravljanja gospodarske javne službe urejanje in čiščenje javnih zelenih površin.

Nadzor nad ravnanji zakupnikov na vrtičkih na podlagi zakupnih pogodb opravlja MOL oziroma pristojni organ preko skrbnikov zakupnih pogodb.

Inšpektorat Mestne uprave MOL in pristojni organ morata enkrat letno podati Mestnemu svetu MOL poročilo, v katerem vsak iz svoje pristojnosti ocenita stanje na območjih vrtičkov in po potrebi predlagata ustrezne ukrepe za ureditev razmer.

20. člen

Inšpektor Inšpektorata Mestne uprave MOL in skrbniki zakupnih pogodb so dolžni o kršitvah državnih predpisov, ugotovljenih pri izvajanju nadzora iz svoje pristojnosti, obvestiti pristojno državno inšpekcijo, da ukrepa.

VI. KONČNI DOLOČBI

21. člen

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o urejanju vrtičkarstva na območju ljubljanskih občin (Uradni list SRS, št. 15/85 in 7/87).

22. člen

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

O B R A Z L O Ž I T E V

PREDLOGA ODLOKA O UREJANJU IN ODDAJI VRTIČKOV V ZAKUP

I. PRIPOMBE IN MNENJA, DANA K OSNUTKU ODLOKA, TER REŠITVE, KI ODPSTOPAJO OD OSNUTKA ODLOKA

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na svoji 24. seji dne 26. 1. 2009 sprejel osnutek Odloka o urejanju in oddaji vrtičkov v zakup (v nadaljevanju: odlok), skupaj s pripombami.

V razpravi sta svoje pripombe podala svetnika gospod prof. dr. Andrej RUS in gospod Janez MOŠKRIČ. Pripombe in predloge k osnutku odloka pa je posredoval tudi Svet Četrtna skupnosti Center.

Pripomba svetnika gospoda prof. dr. Andreja RUSA k drugemu odstavku 8. člena osnutka odloka, da naj se namembnost vrtna lope opredeli za garderobo, shranjevanje orodja in druge vrtna opreme, je upoštevana tako, da je ob prvi omembi objektov za shranjevanje orodja v 5. členu predloga odloka dopolnjeno besedilo, ki označuje objekte za shranjevanje orodja z besedilom »in druge opreme za vrtičkarje«. V 5. členu predloga odloka pa so v zvezi z pripombami Sveta Četrtna skupnosti Center k 16. in 17. čenu predloga odloka kot elementi, ki morajo biti enotno oblikovani, dodani še zbiralniki oziroma posode za zbiranje vode in kompostniki.

V zvezi z razpravo svetnika gospoda Janeza MOŠKRIČA je v 6. členu predloga odloka v prvem odstavku zaradi jasnosti določilo, po katerem mora biti območje vrtičkov, pred oddajo vrtičkov v zakup urejeno in opremljeno, spremenjeno tako, da mora biti urejeno in vsaj komunalno opremljeno. V zvezi z nadaljnjo razpravo svetnika gospoda Janeza MOŠKRIČA, naj poudarimo, da lope bodo enotno oblikovane, menimo pa tudi, da je primernejša ureditev, po kateri je dana možnost, da lope postavi MOL ali zakupnik sam. Glede velikosti vrtičkov menimo, da je primernejše, da je opredeljena v pravilniku iz 5. člena tega odloka, saj Izvedbeni prostorski načrt MOL še ni sprejet.

V 7. členu predloga odloka je besedilo prvega odstavka spremenjeno tako, da je kot metoda oddaje v zakup izpuščena neposredna pogodba, saj se bodo vrtički praviloma oddajali z javnim zbiranjem ponudb. Glede na to, da je kot kriterij in ne kot pogoj za oddajo vrtičkov opredeljeno stalno prebivališče, sta izraza »občan« in »prosilec« nadomeščena z enotnim izrazom »zainteresirana oseba«.

V 8. členu predloga odloka je v prvem odstavku izpuščeno določilo, po katerem dosedANJI zakupnik vrtička ni mogel podaljšati zakupne pogodbe po preteku zakupne dobe, če je za zakup vrtička bil zainteresiran občan, ki vrtička v lasti MOL še ni imel v zakupu. Novo določilo je primernejše, ker omogoča zakup za daljšo dobo, saj gre za razmerje, ki je po naravi stvari dolgoročneje.

V 8. členu predloga odloka v tretjem odstavku ni upoštevana pripomba Sveta Četrtna skupnosti Center, da naj se vrtičkarjem ponudi več tipov lop, saj besedilo odloka ne onemogoča postavitve različnih tipov lop. Poudarjamo pa, da je s pravilnikom iz 5. člena predloga odloka predvideno celovito in enotno urejanje območij vrtičkov, kar bo zagotavljalo dober estetski učinek in večjo urejenost v prostoru.

V 11. členu predloga odloka je v peti alineji drugega odstavka kot razlog za odpoved zakupne pogodbe poleg oddaje vrtilčka v podzakup dodana tudi oddaja vrtilčka v drugačno uporabo (na primer brezplačno).

V 15. členu predloga odloka je upoštevana pripomba gospoda prof. dr. Andreja RUSA v zvezi z pripombo Inštituta za trajnostni razvoj, da naj se vrtilčki namenijo le za ekološko pridelavo.

V 16. členu predloga odloka je v zvezi s predlogom Sveta Četrtni skupnosti Center, da naj se v Pravilniku za urejanje območij vrtilčkov v Mestni občini Ljubljana dovoli tudi postavitve serije posod za shranjevanje vode, dodano besedilo »oziroma posodah za zbiranje vode«, ki omogoča predlagano, kot tudi druge različne rešitve.

V 17. členu predloga odloka je upoštevana pripomba gospoda prof. dr. Andreja RUSA v zvezi z pripombo Inštituta za trajnostni razvoj, da naj se obogodi kompostiranje tudi na posameznih vrtilčkih.

II. BESEDILO DOLOČB OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE

5. člen

Območja in velikost vrtilčkov, vrsta, velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov za shranjevanje orodja, ki jih je dopustno postaviti na zemljiščih, namenjenih za vrtilčkarstvo, ter drugi prostorski izvedbeni pogoji so opredeljeni v prostorskih aktih MOL in v Pravilniku za urejanje območij vrtilčkov v MOL(v nadaljevanju: pravilnik), ki ga izda župan.

6. člen

Območje vrtilčkov mora biti pred oddajo vrtilčkov v zakup urejeno in opremljeno. Ureditev posameznega območja vrtilčkov se izvede po načrtu, ki mora biti izdelan skladno s pogoji, določenimi v prostorskih aktih MOL in v pravilniku.

Naloge v zvezi z ureditvijo in opremo območja vrtilčkov opravlja pristojni organ.

7. člen

MOL odda posamezne vrtilčke v zakup v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem občine, z neposredno pogodbo (v nadaljevanju: zakupna pogodba). Kriteriji za oddajo so: stalno prebivališče na območju MOL, starost in socialni status prosilca. Merila, na podlagi katerih bo sestavljena prednostna lista, bodo določena v pravilniku.

MOL objavi obvestilo o prvi oddaji vrtilčkov v zakup na posameznem območju v najmanj enem dnevnem časopisu in na svoji spletni strani. V obvestilu se določi tudi rok za začetek zbiranja vlog zainteresiranih občanov. Zbiranje vlog nato poteka ves čas. Ko so oddani vsi vrtilčki na določenem območju, se preostale zainteresirane občane uvrsti na čakalno listo. Pred vsako novo oddajo vrtilčka se ponovno preveri upravičenost do zakupa.

8. člen

Vrtilček se lahko odda občanu MOL v zakup za dobo najmanj enega leta in največ petih let. Zakupno razmerje se na predlog zakupnika po preteku zakupne dobe podaljša za dobo od enega do petih let, razen če je za zakup vrtilčka zainteresiran občan MOL, ki vrtilčka v lasti MOL še ni imel v zakupu, ali če MOL potrebuje zemljišče za druge namene.

MOL lahko odda vrtilček v zakup s pripadajočim objektom za shranjevanje orodja (zaboj, lopa) ali pripadajočim delom skupnega objekta za shranjevanje orodja.

Kolikor MOL odda vrtilček v zakup brez pripadajočega objekta ali dela skupnega objekta za shranjevanje orodja in prostorski akt MOL dovoljuje postavitev takega objekta, lahko

zakupnik sam postavi tipski zaboj oziroma tipsko lopo na podlagi idejne zasnove, ki je sestavni del zakupne pogodbe.

11. člen

Zakupna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

MOL lahko odpove zakupno pogodbo in zahteva odstranitev vrtnin in okrasnih rastlin ter objekta za shranjevanje orodja, ki ga je postavil zakupnik, oziroma izpraznitev objekta za shranjevanje orodja, ki ga je postavil MOL, ne glede na pogodbene določbe o trajanju zakupa vrtička:

- če zakupnik kljub opominu pristojnega oddelka uporablja vrtiček oziroma objekt za shranjevanje orodja v nasprotju z zakupno pogodbo ali njenim namenom,
- če zakupnik obdeluje zemljišče v nasprotju z zakupno pogodbo,
- če zakupnik uporablja sredstva za varstvo in gnojenje rastlin v nasprotju z zakupno pogodbo,
- če je zakupnik v zamudi s plačilom zakupnine oziroma s plačilom obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja in jih ne plača niti v roku 15 dni od prejema opomina pristojnega oddelka,
- če zakupnik odda vrtiček v podzakup,
- če MOL potrebuje zemljišče, na katerem je vrtiček, za druge namene v skladu s prostorskimi akti MOL.

V primerih iz prve do pete alineje prejšnjega odstavka tega člena lahko MOL odpove zakupno pogodbo ob vsakem času.

V primeru iz šeste alineje prvega odstavka tega člena se zakupna pogodba razveže z odpovednim rokom najmanj treh mesecev, da zakupnik lahko odstrani vrtnine, sadno drevje in okrasne rastline z vrtička. Za poškodovane ali uničene vrtnine, sadno drevje in okrasne rastline, ki jih zakupnik v odpovednem roku ne odstrani, mu ne pripada odškodnina. V primeru, da mora zakupnik vrniti zemljišče pred iztekom dobe, za katero je plačal zakupnino, je upravičen do povrnitve sorazmernega dela zakupnine.

15. člen

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

Na vrtičkih, ki so na vodovarstvenih območjih, je dovoljena pridelava vrtnin, sadja in gojenje okrasnih rastlin le na način, ki je z veljavnimi predpisi predpisan za ta območja.

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

16. člen

Za zalivanje vrtičkov se uporablja predvsem deževnica, ki se zbira v enotno oblikovanih zbiralnikih.

17. člen

Rastlinske odpadke morajo zakupniki odlagati na posebej določenem prostoru za kompostiranje na območju vrtičkov. Kompostiranje na posameznem vrtičku ni dovoljeno.

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.

III. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Finančne posledice predloga odloka se od faze osnutka odloka niso spremenile. Stroške ureditve vrtičkov ocenjujemo na 35 EUR/m². Slednji se bodo predvidoma povrnili v proračun s pobranimi zakupninami bodočih zakupnikov.

Pripravili:

Maja Jamnik
Višja svetovalka I
Služba za pravne zadeve

Mateja Doležal
Višja svetovalka II
Oddelek za urejanje prostora

Špela Mazej
Analitik IV
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

Gorazd Maslo
Vodja Odseka za razvoj podeželja
in upravne zadeve
Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet

**Načelnica
Oddelka za ravnanje z
nepremičninami
Nataša Turšič**