



## OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

DATUM: 23. december 2021

### OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

- ZADEVA:** PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH
- NASLOV:** PREDLOG PRAVILNIKA O NAČINU ODDAJANJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM, BREZPLAČNO UPORABO IN V OBČASNO UPORABO TER O DOLOČANJU NAJEMNIN
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za gospodarstvo
- GRADIVO PREDLAGA:** Matija ČAKŠ, dr. vet. med., spec. bujatrike, župan
- POROČEVALKA:** Mag. Zinka BERK, vodja oddelka za gospodarstvo
- PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejme Pravilnik o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo ter o določanju najemnin.

Priloge:

- Obrazložitev
- Pravilnik



**Matija ČAKŠ,**  
dr. vet. med., spec. bujatrike  
Župan



## **OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH**

### **Oddelek za gospodarstvo**

Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

DATUM: 23. december 2021

## **OBČINSKEMU SVETU**

### **OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH**

**ZADEVA:** **Obrazložitev**

#### **1.    Uvod**

Občina Šmarje pri Jelšah že ima sprejet Pravilnik o načinu oddajanja poslovnih prostorov in stavb v najem in določanje najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 54/2005 in 64/2006), ki ureja način in postopek oddaje poslovnih prostorov v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo. Po pregledu upravnega poslovanja občinske uprave, ki ga je izvedlo Računsko sodišče Republike Slovenije, smo prejeli priporočilo, da posodobimo Pravilnik o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo ter o določanju najemnin.

#### **2.    Ocena stanja in pravna podlaga**

Predlagani Pravilnik o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo ter o določanju najemnin (v nadaljevanju: Pravilnik) bo urejal postopke upravljanja (oddaja v najem, v občasno uporabo, brezplačno uporabo, itd..) s poslovnimi prostori v lasti občine.

##### Pravna podlaga za sprejem pravilnika:

- Členi od 57. do 69. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1; Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 in spremembe);
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631 in spremembe)
- Členi od 13. do 19. Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 in spremembe);
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOPA in 80/20 – UIUOOPE);
- 16. člen Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/17 in 54/19).

#### **3.    Vsebina Pravilnika:**

Predlagani Pravilnik o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo ter o določanju najemnin podrobneje določa način, pogoje, postopek (metode) in merila za oddajo poslovnih prostorov v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo, njegova vsebina pa je v skladu z določbami področnih predpisov.

#### Vsebina pravilnika:

- I. – III. poglavje v členih od 1. do 5. vsebuje uvodne določbe;
- IV. poglavje v členih od 6. do 16. določa sestavo, pristojnosti komisije in postopek oddaje poslovnih prostorov v najem v primeru javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb;
- V. poglavje v členih od 17. do 22. določa postopek oddajanja poslovnih prostorov v najem v primeru metode neposredne pogodbe;
- VI. poglavje v členih od 23. do 27. določa trajanje, nastanek in prenehanje najemnega razmerja;
- VII. poglavje v členih od 28. do 33. določa način in merila določanja najemnin, od 34. do 38. člena pa upravičence in postopek oddaje poslovnega prostora v brezplačno uporabo, 39. člen pa opredeljuje možnost znižanja in oprostitev najemnine;
- VIII. poglavje od 40. do 42 člena rešuje vprašanja glede vlaganja tujih sredstev v poslovne prostore, ki so v Občini Šmarje pri Jelšah;
- IX. poglavje v 43. členu določa postopek oddaje posebnih poslovnih prostorov v občasno uporabo, pri čemer oddaja po urah ne sme preseči povezanih 23 ur, oddaja po dnevih pa ne povezanih 31 dni;
- X. poglavje vsebuje prehodne in končne določbe.

Že sklenjene najemne pogodbe za določen čas, glede na 45. člen predlaganega pravilnika, ostanejo v veljavi do izteka najemnega razmerja. Že sklenjene pogodbe o najemu poslovnih prostorov za nedoločen čas se na podlagi 45. člena predlaganega pravilnika v roku 2 let od uveljavitve tega pravilnika nadomestijo z novimi pogodbami skladno z določili predlaganega pravilnika.

#### **4. Vsebina Pravilnika:**

Sprejem in uskladitev Pravilnika z določbami področne zakonodaje. Prilagajanje višine najemnine razmeram na trgu.

#### **5. Vsebina Pravilnika:**

Sprejetje novega Pravilnika za Občino Šmarje pri Jelšah ne bo imelo finančnih posledic razen glede finančnih sredstev, ki jih bo Občina Šmarje pri Jelšah prejela z najemninami in plačili za občasno uporabo.

Pripravil:

**Klemen JANČIČ,**

višji svetovalec



**Matija ČAKŠ,**  
dr. vet. med., spec. bujdtrike  
Župan



Na podlagi Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631 in spremembe), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1; Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 in spremembe), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 in spremembe) in Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/2017 in spremembe) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na 20. seji dne 23. 12. 2021 sprejel

**PRAVILNIK**  
**o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem, brezplačno uporabo**  
**in v občasno uporabo ter o določanju najemnin**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**  
**(vsebina pravilnika)**

Ta pravilnik določa postopek in pogoje:

- za oddajo poslovnih prostorov v najem ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Šmarje pri Jelšah (v nadaljnjem besedilu: občina),
- za oddajo poslovnih prostorov v občasno uporabo ter merila za določanje uporabnine za poslovne prostore v lasti občine,
- za oddajo poslovnih prostorov v brezplačno uporabo.

Za objekte javnega pomena in ostale poslovne površine, ki so v lasti občine ter so dana v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem občine podeljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) z odlokom o gospodarskih javnih službah, aktom o ustanovitvi javnega zavoda oziroma drugim pravnim aktom, določa postopek, pogoje in način določitve oddaje in določitve najemnin, upravljavec takšnega stvarnega premoženja oziroma koncesijska pogodba ali drugi pravni akt. Pri tem smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika

Za postopke iz prvega odstavka tega člena se za poslovne prostore v lasti krajevne skupnosti, kot ožjega dela občine, smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika.

**2. člen**  
**(pomen poslovnega prostora)**

Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben ali skupen glavni vhod ter so namenjeni za poslovno in drugo dejavnost.

Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem občinska uprava.

**3. člen**  
**(oddaja v najem)**

Poslovni prostor se odda v najem za opravljanje dejavnosti v skladu s prostorskimi akti oziroma prostorskimi izvedbenimi akti občine.

**II. REGISTER POSLOVNIH PROSTOROV**

**4. člen**  
**(register poslovnih prostorov)**

Register poslovnih prostorov občine in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi občinska uprava.

V register poslovnih prostorov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine in z njimi razpolaga občinska uprava

### **III. POSTOPKI ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM**

#### **5. člen (metode oddaje v najem)**

Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:

1. javna dražba;
2. javno zbiranje ponudb in
3. neposredna pogodba.

V postopku oddaje poslovnih prostorov se izbere tista metoda, ki občini zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek, pri tem pa je praviloma primarni cilj oddaje poslovnih prostorov, doseganje čim višje najemnine.

### **IV. SESTAVA, PRISTOJNOSTI KOMISIJE IN POSTOPEK ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM V PRIMERU JAVNE DRAŽBE ALI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

#### **6. člen (določitev komisije)**

V primeru izvedbe javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb imenuje župan Komisijo za oddajanje poslovnih prostorov občine v najem (v nadaljevanju: komisija), ki vodi postopke oddajanje poslovnih prostorov v najem.

Komisijo sestavljajo predsednik in dva člana, ki na javni dražbi ali javnem zbiranju ponudb izberejo najugodnejšega ponudnika z večino glasov vseh članov.

Komisija je za svoje delo odgovorna županu in mu mora o svojem delu tudi poročati.

#### **7. člen (javna dražba)**

Javna dražba se izvede kot javno oddajanje poslovnih prostorov v najem, pri kateri je najemna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo najemnino.

Izvedba javne dražbe se objavi na spletu. Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javne dražbe;
- opis predmeta oddaje v najem;
- izključno višino najemnine in najnižji znesek njenega višanja;
- način in rok plačila najemnine;
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki praviloma ne sme biti manjša od treh izključnih najemnin;
- številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- razloge za zadržanje varščine;
- način in rok plačila najemnine;
- navedbo, da je plačilo celotne najemnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- kraj in čas javne dražbe;
- opozorilo, da na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe;
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;
- kontaktne osebe najemodajalca;

- navedbo, da lahko organ pristojen za izvrševanje proračuna občine (župan) ali oseba, ki jo organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), za to pooblasti, postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine, pri čemer se povrne stroške dražiteljem v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine;
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj.

#### **8. člen** **(rok za izvedbo javne dražbe)**

Med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.

#### **9. člen** **(postopek)**

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije, ki vodi javno dražbo, in z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se po tem členu štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilec v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilec v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilec v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

Na javno dražbo lahko pristopijo le dražitelji oziroma tretje osebe, ki:

- izpolnjujejo pogoje, določene v objavi javne dražbe, in so v celotnem znesku pravočasno vplačali varščino in
- ob pristopu na dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma tretjo osebo.

Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe.

Izklicna vrednost in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj po zneskih, objavljenih v objavi razpisa o javni dražbi. Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan, in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo.

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se lahko, kadar to terja načelo gospodarnosti, vplačane varščine dražiteljev vrnejo tudi v primerih, ko se javne dražbe ne udeležijo ali ne pristopijo k dražbi, kar se navede v razpisu o javni dražbi.

Če izklicna višina najemnine ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

**10. člen**  
**(zapisnik o javni dražbi)**

Javna dražba se izvede na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi razpisa o javni dražbi. O javni dražbi se sestavi zapisnik, ki ga podpišejo člani komisije.

Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri izvedbe javne dražbe,
- imenih in priimkih članov komisije,
- predmetu javne dražbe,
- izklicni vrednosti,
- najnižjem znesku višanja,
- imenih in priimkih dražiteljev, njihovih zastopnikov ali pooblaščenec,
- ugotovitvah, ali dražitelji izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa in
- najvišji izklicani najemnini in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega dražitelja in o ugotovitvah, da je bil najugodnejši dražitelj pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitvah, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

**11. člen**  
**(sklenitev najemne pogodbe)**

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

**12. člen**  
**(javno zbiranje ponudb)**

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za najem poslovnih prostorov. Vabilo k dajanju ponudb lahko vsebuje izhodiščno ceno.

Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani občine, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.

Objava razpisa o javnem zbiranju ponudb vsebuje:

- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb in naziv in sedež najemodajalca, če ta ni hkrati organizator javnega zbiranja ponudb,
- opis predmeta javnega zbiranja ponudb,
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini, katere višino določi najemodajalec v objavi,
- številko transakcijskega računa, na katerega se vplača varščina,
- obvestilo ponudnikom, da bo po končanem javnem zbiranju ponudb varščina vrnjena tistim, ki v postopku javnega zbiranja ponudb ne bodo uspešni, in navedba roka, v katerem bo vrnjena,
- razloge za zadržanje varščine,
- način in rok plačila najemnine,
- navedbo, da je plačilo najemnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla,
- rok za prejem ponudbe,
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo,
- obliko in pogoje, pod katerimi mora najemnik predložiti ponudbo, ali sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje, in navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki lahko opravila dodatna pogajanja,
- navedbo, ali je odpiranje ponudb javno ali ne,
- navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah,

- opozorilo, da pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe,
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji lahko zainteresirani najemniki pridobijo podrobnejše informacije o predmetu javnega zbiranja ponudb zaradi oblikovanja ponudbe za najem in si ogledajo predmet javnega zbiranja ponudb,
- kontaktne osebe najemodajalca,
- navedbo, da lahko organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan) organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), za to pooblasti, postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine, in
- morebitne druge pogoje in posebnosti javnega zbiranja ponudb ali pravnega posla, ki jih mora izpolnjevati uspeli ponudnik.

Objava razpisa o javnem zbiranju ponudb lahko vsebuje podatek o izhodiščni vrednosti ali znižani izhodiščni vrednosti (v nadaljnjem besedilu: izhodiščna vrednost).

Pod ocenjeno vrednostjo najemnine oziroma višine najemnine, določene v 28. členu tega pravilnika se lahko odda v najem poslovni prostor, ki je namenjen poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponudbami, ki so v skladu z razvojnim programom občine, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.

Objava javnega zbiranja ponudb za primere iz prejšnjega odstavka vsebuje merila, ki so poleg ponujene najemnine odločilna za izbor najugodnejšega ponudnika. Objava poleg meril vsebuje navedbo, da bo sestavni del pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa občine in gospodarnost oddaje v najem.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za najemodajalca ugodnejša ponudba.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega najemnika.

Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.



### **13. člen (postopek)**

Odpiranje ponudb je javno. Najemodajalec sme zaradi varovanja tajnih podatkov določiti, da postopek odpiranja ponudb ni javen.

Pred obravnavo prispelih ponudb komisija preveri ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku, ali pravočasno, vendar nepopolno ponudbo komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe,
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo.

Če komisija opravi javno dražbo iz tretje alineje prejšnjega odstavka, se za izklicno vrednost določi vrednost, ki so jo v svojih ponodbah ponudili najugodnejši ponudniki, pri čemer se kot varščina v postopku javne dražbe šteje že vplačana varščina v postopku javnega zbiranja ponudb.

Navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponodbah komisija objavi v razpisu.

Postopki iz petega odstavka tega člena morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe, sicer javno zbiranje ponudb ni uspešno.

Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izhodiščna vrednost višine najemnine poslovnega prostora, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

### **14. člen (zapisnik)**

Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi razpisa o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se sestavi zapisnik, ki ga podpišejo člani komisije.

Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb,
- imenih in priimkih članov komisije,
- predmetu javnega zbiranja ponudb,
- izhodiščni vrednosti najemnine, če je ta objavljena,
- imenih in priimkih oziroma nazivih ponudnikov in ponujenih najemninah,
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb,
- ugotovitvah, ali ponudniki izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa,
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz petega odstavka prejšnjega člena in
- najvišji ponujeni najemnini in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega ponudnika in ugotovitvi, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitvi, da izhodiščna vrednost ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb najemodajalec ali organizator javnega zbiranja ponudb obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

**15. člen**  
**(sklenitev pogodbe)**

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljenem izbiri najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

**16. člen**  
**(vračilo varščine)**

Najemnik, ki je sklenil najemno pogodbo na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, mora prevzeti poslovni prostor in ga pričeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. Plačana varščina se poračuna z najemno obveznostjo.

Kolikor najemnik iz neupravičenih razlogov ne prične uporabljati poslovnega prostora skladno s sklenjeno najemno pogodbo, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka in se varščina ne vrne.

**V. ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM V PRIMERU NEPOSREDNE POGODBE**

**17. člen**  
**(metoda neposredne pogodbe)**

Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je podan eden izmed naslednjih pogojev:

- je občina manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine,
- če je predvideni letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 5.000 eurov,
- če oddaja poslovnega prostora v najem po eni izmed metod iz drugega odstavka 5. člena tega pravilnika ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih po neuspeli metodi, pri čemer pogodbena vrednost ne sme biti več kot 30 odstotkov nižja od izklicne vrednosti ali izhodiščne vrednosti najemnine,
- če se poslovni prostor odda v najem osebi javnega prava (državi RS, drugi občini, krajevni skupnosti, če je s statutom občine določeno, da gre za pravne osebe javnega prava, javnemu zavodu, javnemu gospodarskemu zavodu, javni agenciji in javnemu skladu) za izvajanje javnih nalog,
- če se poslovni prostor odda v najem nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status,
- če se poslovni prostor odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: socialno podjetje), vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno,
- če se odda poslovni prostor, ki ga je socialno podjetje do takrat uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 68. člena ZSPDSLS-1,
- če se poslovni prostor odda v najem za obrambo, varnost, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije ali razvojnih obrambnih projektov,
- če se poslovni prostor odda v najem mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.

**18. člen**  
**(namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji v najem)**

Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji v najem se objavi na spletni strani najemodajalca, če se pravni posel oddaje poslovnega prostora v najem sklepa po metodi neposredne pogodbe. Če je to v skladu z načelom gospodarnosti, se namera lahko objavi tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

Namera o sklenitvi pogodbe o oddaji v najem se objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.

Namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji v najem ni treba objaviti, če se neposredna pogodba sklepa zaradi:

- pomoči občine ob naravni ali drugi nesreči,
- zagotavljanja potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi ali
- varovanja tajnih podatkov pri izvajanju obveščevalnih in varnostnih nalog.

Pred sklenitvijo neposredne pogodbe upravljavec z zainteresiranimi osebami opravi pogajanja o najemnini in o drugih pogojih pravnega posla.

#### **19. člen**

##### **(vsebina namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem)**

Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem vsebuje:

- naziv in sedež najemodajalca, ki sklepa pravni posel oddaje poslovnega prostora v najem,
- opis predmeta neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem,
- rok za prejem ponudbe ali izjave o interesu,
- obliko in pogoje, pod katerimi se predloži ponudba, ali sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje,
- navedbo, da se bodo po prejemu ponudb, če bo zainteresiranih oseb več, z njimi opravila pogajanja o višini najemnini in o drugih pogojih pravnega posla,
- način in rok plačila najemnini,
- navedbo, da je plačilo celotne najemnini v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla,
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko pridobijo podrobnejše informacije o predmetu oddaje v najem zaradi oblikovanja ponudbe in si ogledajo predmet oddaje v najem,
- kontaktne osebe najemodajalca,
- navedbo, da lahko organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), za to pooblasti, postopek ustavi do sklenitve pravnega posla in
- morebitne druge pogoje in posebnosti pravnega posla.

Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem lahko vsebuje tudi podatek o najnižji ponudbeni najemnini.

#### **20. člen**

##### **(postopek oddaje poslovnega prostora na podlagi neposredne metode)**

Za vodenje postopkov pri oddajanju poslovnih prostorov v najem in za odločanje o pravicah in obveznostih v skladu s tem pravilnikom, je pristojna občinska uprava, kolikor izvedba javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb po tem pravilniku ni potrebna.

#### **21. člen**

##### **(pristojnosti občinske uprave)**

Občinska uprava ima pri uporabi metode neposredne pogodbe naslednje pristojnosti:

- predlaga pristojnim organom spremembo namembnosti stanovanjskega prostora v poslovni prostor in daje pobude za spremembo namembnosti obstoječih poslovnih prostorov,
- predlaga spremembo o namembnosti poslovnih prostorov v skladu s sprejetimi prostorskimi akti oziroma prostorskimi izvedbenimi akti občine,
- odloča o preureditvi poslovnega prostora, ki pomeni povečanje vrednosti poslovnega prostora,
- odloča o izbiri najemnika,
- predlaga prenehanje najemnega razmerja,
- odloča o drugih dejavnostih, ki vplivajo na gospodarjenje s poslovnimi prostori.

**22. člen**  
**(pritožbeni organ)**

O pritožbah zoper morebitne upravne akte občinske uprave, v zvezi z oddajo poslovnega prostora na podlagi neposredne metode, odloča župan.

**VI. TRAJANJE, NASTANEK IN PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

**23. člen**  
**(trajanje najemnega razmerja)**

Poslovni prostori se oddajo v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let.

Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko občina poslovni prostor ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

**24. člen**  
**(predmet najemne pogodbe)**

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki.

Najemna pogodba mora vsebovati:

- podatke o lokaciji in strukturi poslovnega prostora,
- dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v zgradbi,
- določila o trajanju najemnega razmerja,
- določila o višini najemnine in o stroških vzdrževanja skupnih delov in naprav zgradbe, o obratovalnih stroških in drugih stroških, ki bremenijo najemnika po določbah tega pravilnika,
- obveznosti in vzdrževanje poslovnega prostora,
- določila o odpovedi in odpovednih rokih,
- druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.

**25. člen**  
**(podnajem)**

Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega soglasja najemodajalca.

Najemnik lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda poslovni prostor v podnajem, če se oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.

Splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja v podnajem je nično. Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničn.

Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

**26. člen**  
**(prenehanje najemnega razmerja)**

Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- z odpovedjo najemne pogodbe z zakonsko predpisanim odpovednim rokom ali z odpovednim rokom, določenim v najemni pogodbi,
- s potekom časa, za katerega je bila najemna pogodba sklenjena.

Najemno razmerje se za poslovne prostore v lasti občine odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev, s pisno odpovedjo.

Odpoved se najemniku posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovno stavbo oziroma poslovni prostor sam potrebuje.

#### **27. člen (krivdni odpovedni razlogi)**

Občinska uprava lahko predlaga razdrtje najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene določbe o trajanju najemnega razmerja in o odpovednem roku, v naslednjih primerih:

- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo oziroma investicijska vlaganja brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške,
- če najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil dodeljen poslovni prostor,
- če najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni predmet poslovanja ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- če najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,
- če najemnik izgubi status na podlagi katerega je pridobil poslovni prostor v najem,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravnava niti v nadaljnjih šestdesetih dneh po prejemu opomina,
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovno poslovnega prostora in zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostor ali jo ovira,
- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

### **VII. NAČIN IN MERILA DOLOČANJA NAJEMNIN**

#### **28. člen (določitev mesečne najemnine)**

Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v EUR/m<sup>2</sup> in je določena glede na namembnost poslovnega prostora oziroma dejavnost, katera se bo v njem odvijala.

**29. člen**  
**(namembnost in višina najemnine)**

<b>VRSTA UPORABNIKA</b>	<b>CENA NAJEMNINE V EUR za m<sup>2</sup></b>
DRŽAVNI ORGANI (lokacija v Šmarju)	8,00
PRAVNE OSEBE IN S.P.	7,00
SKLADIŠČNI PROSTORI	2,00
POLITIČNE STRANKE, HUMANITARNA DRUŠTVA, HUMANITARNE ORGANIZACIJE IN ZAVODI, KATERIH USTANOVITELJ JE OBČINA	2,70
DRUŠTVA	5,00

Ne glede na določbe tabele tega člena lahko občinski svet občine s sklepom določi višino (mesečne) najemnine za zveze društev, društva in njihove sekcije, s sedežem v občini.

Občinski svet lahko iz utemeljenih razlogov s sklepom določi nižjo najemnino, kot je določena v tem členu. Takšen predlog z obrazložitvijo glede morebitne nižje najemnine pripravi občinska uprava.

**30. člen**  
**(usklajevanje najemnin)**

Najemnine se letno usklajujejo z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. Kolikor indeks cen življenjskih potrebščin preseže 2 % mesečno, se najemnine usklajujejo mesečno.

**31. člen**  
**(obračun davka)**

Tako določena višina najemnine ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

**32. člen**  
**(način plačila najemnine)**

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno, in sicer do zadnjega dne v mesecu, razen v primerih drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju objekta, v katerem je poslovni prostor.

**33. člen**  
**(znižanje najemnine)**

Za določen čas se lahko zniža najemnina v naslednjih primerih:

- kadar najemnik ne more opravljati dejavnosti zaradi bolezni, ki je daljša od 60 dni, če najemnik sam, kot edini zaposleni opravlja dejavnost v poslovnem prostoru,
- za čas adaptacije poslovnega prostora oziroma za čas investicijskih vlaganj v poslovni prostor s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca, v okviru terminskega plana izvajanja del.

### **34. člen (brezplačna uporaba)**

Poslovni prostor v lasti občine, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik se lahko da v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog,
- nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status,
- socialnemu podjetju ali nepridobitni pravni osebi, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela postopek registracije v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: nepridobitna pravna oseba), v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljena, ali
- mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.

Pravno poslovni uporabniki iz prejšnjega odstavka so dolžni občini za uporabo nepremičnega premoženja na podlagi prejšnjega odstavka izročiti neupravičeno prejeta korist v višini določene najemnine za uporabo:

- od dneva prenehanja statusa ali okoliščine, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,
- od dneva začetka uporabe nepremičnega premoženja, ki je določen v pogodbi o brezplačni uporabi, če se nepridobitna pravna oseba iz tretje alineje prejšnjega odstavka, v šestih mesecih po sklenitvi pogodbe o brezplačni uporabi ne registrira kot socialno podjetje ali
- od dneva pravnomočnosti odločbe o prepovedi poslovanja kot socialno podjetje.

Določilo o obveznosti izročitve neupravičeno prejete koristi iz prejšnjega odstavka je obvezna sestavina pogodbe o brezplačni uporabi, pri čemer se za določitev višine najemnine uporabljajo določbe področne zakonodaje.

### **35. člen (predmet oddaje v brezplačno uporabo)**

Poslovni prostor, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v brezplačno uporabo.

V brezplačno uporabo se lahko odda tudi poslovni prostor, ki je zajet v letnem načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen.

### **36. člen (čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi)**

Poslovni prostor se lahko odda v brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti iz prvega odstavka 33. člena, vendar največ za obdobje, ki ni daljše od petih let.

Če občina ali drug uporabnik poslovnega prostora ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo.

Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena, se v primerih iz tretje alineje prvega odstavka 33. člena lahko pogodba o brezplačni uporabi poslovnega prostora sklene:

- z nepridobitno pravno osebo za čas postopka registracije socialnega podjetja, vendar največ za obdobje šestih mesecev in
- s socialnim podjetjem, za obdobje, ki ni daljše od treh let.

Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se lahko stvarno premoženje odda v brezplačno uporabo za obdobje, ki ni daljše od 20 let, če gre za oddajo za potrebe obrambe, varnosti, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

Občina oziroma upravljavec poslovnega prostora lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o brezplačni uporabi, če:

- pravno poslovnim uporabnikom iz prvega odstavka 33. člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,
- občina ali uporabnik poslovni prostor potrebuje za opravljanje svojih nalog ali
- pravno poslovni uporabnik tudi po opominu upravljavca uporablja nepremično premoženje v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda.

#### **37. člen (objava)**

Namera o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se objavi na enotnem spletnem portalu najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.

#### **38. člen (obvezne sestavine)**

V pogodbi o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se določi obveznost uporabnika, da krije obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

#### **39. člen (predlagatelj znižanja ali oprostitve najemnine)**

Znižanje najemnine iz 31. in 32. člena tega pravilnika lahko predlaga občinska uprava, na utemeljen predlog oziroma prošnjo najemnika.

### **VIII. VLAGANJE V POSLOVNI PROSTOR**

#### **40. člen (primopredajni zapisnik)**

Najemniku poslovnega prostora se lahko odda v najem urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor. Stanje poslovnega prostora se ugotavlja na podlagi zapisnika o primopredaji poslovnega prostora.

#### **41. člen (dodatna vlaganja)**

Višina najemnine določena na podlagi 28. člena tega pravilnika, se uporablja za poslovne prostore, ki ne zahtevajo dodatnih tehničnih posegov in opreme. Kolikor najemnik glede na dejavnost potrebuje dodatna vlaganja in zaščito (kot. npr. trezor, zaklonišča, elektronske naprave in podobno), je dolžan, po pridobitvi soglasja najemodajalca, dodatna vlaganja izvesti sam.

Investicijska vlaganja v poslovni prostor (celotna oziroma delna obnova poslovnega prostora) izvaja najemodajalec na podlagi področnih predpisov o javnem naročanju.

Po prenehanju najemnega razmerja za poslovni prostor se najemnik z lastnikom dogovori o morebitnem priznanju dodatnih vlaganj.

V primeru, da dodatna vlaganja za lastnika niso aktualna, je najemnik dolžan vzpostaviti poslovni prostor v prvotno stanje.



#### **42. člen (soglasje)**

Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca:

- spremeniti, zožiti ali razširiti predmet poslovanja v poslovnem prostoru,
- izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- izvajati preureditvenih del v poslovnem prostoru.

Soglasje k spremembam med trajanjem najemnega razmerja iz prejšnjega odstavka daje občinska uprava.

### **IX. ODDAJANJE POSEBNIH POSLOVNIH PROSTOROV (SEJNIH SOB) V OBČASNO UPORABO**

#### **43. člen (postopek oddaje v občasno uporabo)**

Če to ni v nasprotju z namembnostjo poslovnega prostora in se z uporabo ne krni ugled najemodajalca, se nepremično premoženje lahko oddaja v uporabo po posameznih urah ali dnevih, pri čemer oddaja po urah ne sme preseči povezanih 23 ur, oddaja po dnevih pa ne povezanih 31 dni.

Uporabnina za oddajo poslovnega prostora se v primerih iz prejšnjega odstavka določi s cenikom, ki ga sprejme župan. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani občine.

Uporabnina, ki se določi s cenikom, predstavlja tržno odmero, ki se določi izkustveno ali s cenitvijo tako, da se z uporabnino pokrijejo obratovalni stroški in stroški manjših vzdrževalnih del. Uporabnina se plača na podlagi izstavljenega računa.

V primerih iz tega člena ni obvezna objava namere o oddaji nepremičnega premoženja v uporabo.

Za prihodke od oddaje v občasno uporabo se smiselno uporabljajo določbe, ki jih za najemnine določa zakon, ki ureja javne finance.

### **X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **44. člen**

Vsi že začeti postopki oddaje poslovnih prostorov v najem, občasno uporabo in brezplačno uporabo se izvedejo po določbah tega pravilnika.

#### **45. člen**

Že sklenjene pogodbe o najemu poslovnih prostorov za določen čas ostanejo v veljavi do izteka najemnega razmerja.

Že sklenjene pogodbe o najemu poslovnih prostorov za nedoločen čas se v roku 2 let od uveljavitve tega pravilnika nadomestijo z novimi pogodbami skladno z določili tega pravilnika.

#### **46. člen**

Za vsebine, ki jih ta pravilnik ne obravnava, se uporabljajo določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1; Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 s spremembami) in določbe njemu podrejenih področnih predpisov.

#### **47. člen**

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o načinu oddajanja poslovnih prostorov in stavb v najem in določanje najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 54/2005 in 64/2006).

**48. člen**

Ta pravilnik prične veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

ŠTEVILKA: 3520-0002/2021

Šmarje pri Jelšah, dne 23. december 2021

**Matija ČAKŠ,**  
dr. vet. med., spec. bujatrike  
Župan