



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 007-4/2012

Datum: 26. 3. 2013

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE PTUJ

ZADEVA: Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 9/07) in 76. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07 in 1/09), predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem.

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj

Priloga:

- Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem
- Odlok o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 7/12)

V skladu z Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74 in 34/88, Uradni list RS, št. 10/91, 17/91-ZUDE, 13/93-ZP-G, 66/93-ZP-H, 32/00, 102/02-odl. US in 87/11-ZMVN-A), 28. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12 in 24/13) in na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem

1. člen

V Odloku o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptik, št. 7/12) se za 19. členom dodajo novi 19.a, 19.b, 19.c in 19.č členi, ki glasijo:

»19.a člen

(1) Interesentu, ki z Mestno občino Ptuj nima sklenjenega najemnega razmerja za poslovni prostor, se lahko na podlagi prejete vloge, najemnina zniža:

- 80 % za prvo leto od odobritve vloge;
- 60 % za drugo leto od odobritve vloge;
- 40 % za tretje leto od odobritve vloge;
- 20 % za četrto leto od odobritve vloge.

Peto leto je najemnik dolžan plačati celotno najemnino.

(2) Posamezni gospodarski subjekt lahko samo enkrat uveljavlja znižanje najemnine na podlagi določb prejšnjega odstavka tega člena.

(3) Najemnik, kateremu je znižanje najemnine odobreno, je dolžan plačati varščino v višini dveh ponujenih ali tekočih najemnin. Najemniki nosijo obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

19.b člen

(1) Najemniku, ki že ima z Mestno občino Ptuj sklenjeno najemno razmerje za poslovni prostor, se lahko najemnina zniža:

- do največ 30 % za prvo leto od odobritve vloge;
- do največ 30 % za drugo leto od odobritve vloge;
- do največ 15 % za tretjo leto od odobritve vloge;
- do največ 15 % za četrto leto od odobritve vloge.

Začetek postopka znižanja najemnine se prične na podlagi vloge najemnika.

(2) Posamezni gospodarski subjekt lahko samo enkrat uveljavlja znižanje najemnine na podlagi določb tega člena.

19.c člen

V primerih uveljavitve znižanja najemnine iz 19.a člena se postopek začne na podlagi metode javnega zbiranja ponudb. Objava javnega zbiranja ponudb mora vsebovati kriterije, ki bodo poleg ponujene najemnine odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika.

19.č člen

(1) Odločitev o znižanju najemnine iz 19.a in 19.b člena sprejme Mestni svet Mestne občine Ptuj s sklepom, na predlog komisije, ki jo imenuje župan Mestne občine Ptuj.

(2) Komisija je sestavljena iz 5 članov, izmed katerih sta 2 predstavnika Občinske uprave Mestne občine Ptuj, 1 predstavnik Območne obrtne zbornice Ptuj ter 2 predstavnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj.

(3) Kriteriji in merila za določitev znižanja najemnine v skladu z 19.a in 19.b členom se določijo s pravilnikom, ki ga sprejme Mestni svet Mestne občine Ptuj.

(4) Znižanje najemnine iz 19. a in 19.b člena se lahko upošteva samo pri poslovnih prostorih, ki se nahajajo v starem mestnem jedru.«.

2. člen

Besedilo 29. člena se spremeni tako, da glasi:

»Uporabnina za garaže se določi po obrazcu iz 24. člena tega odloka s tem, da letna stopnja uporabnine znaša $K = 10$, razen za garaže, ki so v prvi coni, kjer znaša stopnja uporabnine $K = 15$.«.

Prehodna in končna določba

3. člen

Obstoječa najemna razmerja za garaže je potrebno v šestih mesecih po uveljavitvi tega odloka uskladiti z določili tega odloka in skleniti nove najemne pogodbe.

4. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 007-4/2012

Datum:

OBRAZLOŽITEV

Na podlagi izčrpnih razprav na delovnih telesih mestnega sveta, na skupni seji delovnih teles Mestnega sveta Mestne občine Ptuj ter na sejah mestnega sveta v mesecih januarju in marcu, je pred vami nov koncept ureditve znižanja najemnine za poslovne prostore v starem mestnem jedru. Ker predlagane spremembe bistveno spreminjajo način ureditve znižanja najemnine, predlagatelj predlaga, da se prejšnji osnutek odloka s sklepom umakne, za obravnavo na seji mestnega sveta pa je pred vami nov osnutek odloka, ki vključuje tudi sugestije in pripombe s skupne seje odborov.

V skladu s predlagano spremembo odloka se lahko interesentu, ki z Mestno občino Ptuj nima sklenjenega najemnega razmerja za poslovni prostor, na podlagi prejete vloge, najemnina zniža:

- 80 % za prvo leto od odobritve vloge;
- 60 % za drugo leto od odobritve vloge;
- 40 % za tretje leto od odobritve vloge;
- 20 % za četrto leto od odobritve vloge.

V petem letu delovanja je najemnik dolžan plačati celotno najemnino.

Posamezni gospodarski subjekt lahko samo enkrat uveljavlja znižanje najemnine na podlagi določb prvega odstavka 19.a člena.

Najemnik je dolžan plačati varščino v višini dveh ponujenih ali tekočih najemnin. Najemniki nosijo obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Na podlagi tega odloka se lahko (obstoječim) najemnikom, ki že imajo z Mestno občino Ptuj sklenjena najemna razmerja za poslovne prostore, najemnina zniža:

- do največ 30 % za prvo leto od odobritve vloge;
- do največ 30 % za drugo leto od odobritve vloge;
- do največ 15 % za tretjo leto od odobritve vloge;
- do največ 15 % za četrto leto od odobritve vloge.

Začetek postopka znižanja najemnine se prične na podlagi vloge najemnika.

Posamezni gospodarski subjekt lahko samo enkrat uveljavlja znižanje najemnine na podlagi določb tega člena.

V primerih uveljavitve znižanja najemnine iz 19.a člena se postopek začne na podlagi metode javnega zbiranja ponudb. Objava javnega zbiranja ponudb mora vsebovati kriterije, ki bodo poleg ponujene najemnine odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika.

Odločitev o znižanju najemnine iz 19.a in 19.b člena sprejme Mestni svet Mestne občine Ptuj s sklepom, na predlog komisije. Komisijo imenuje župan Mestne občine Ptuj s posebnim sklepom.

Komisija je sestavljena iz 5 članov, izmed katerih sta 2 predstavnika Občinske uprave Mestne občine Ptuj, 1 predstavnik Območne obrtne zbornice Ptuj ter 2 predstavnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj.

Kriteriji in merila za določitev znižanja najemnine v skladu z 19.a in 19.b členom se določijo v posebnem pravilniku, ki ga sprejme Mestni svet Mestne občine Ptuj.

Znižanje najemnine iz 19. a in 19.b člena se lahko upošteva samo pri poslovnih prostorih, ki so locirani v starem mestnem jedru.«

S predlagano spremembo odloka, bi letno stopnjo najemnine (K) zvišali na 15 za garaže, ki se nahajajo v prvi coni in na 10, za garaže, ki se nahajajo v drugi in tretji coni. S predlagano spremembo/zvišanjem letne stopnje najemnine bi garaže dosegle primerljive tržne vrednosti in sicer v povprečju 34,00 EUR.

V besedilu je predlagano določilo, da se obstoječa najemna razmerja za garaže v šestih mesecih po uveljavitvi tega odloka uskladijo z določili tega odloka in se sklenejo nove najemne pogodbe za garaže.

Na podlagi navedenega predlagamo Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj v obravnavo in sprejem osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem.

Pripravila:

Asja Stropnik Paternost

Matej Gajser

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj