

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), Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11) 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 oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem Odlokom o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (v nadaljevanju: odlok) se določa način, pogoje in postopek oddajanja v najem ter metodologija in merila za določitev najemnine za poslovne prostore in garaže, ki so v lasti Mestne občine Ptuj.

2. člen

Uporabljeni pojmi v tem odloku imajo enak pomen kot je to določeno v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, v nadaljevanju: zakon) in Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, v nadaljevanju: uredba).

3. člen

Gospodarjenje in upravljanje s poslovnimi prostori je v pristojnosti Oddelka za gospodarske javne službe, investicije, kakovost in gospodarstvo Občinske uprave Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: pristojni oddelek občinske uprave).

4. člen

Pristojni oddelek občinske uprave vodi register poslovnih prostorov, ki so v lasti Mestne občine Ptuj in register sklenjenih najemnih pogodb za poslovne prostor.

5. člen

(1) Za vodenje postopkov pri oddaji poslovnih prostorov in garaž v najem je pooblaščen Komisija za vodenje in nadzor postopka ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj, ki jo imenuje župan Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: komisija).

(2) Strokovna, administrativna in tehnična opravila za komisijo opravlja pristojni oddelek občinske uprave.

2. NAČIN ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV IN GARAŽ V NAJEM

6. člen

- (1) Poslovni prostori se oddajo v najem na podlagi metode:
 1. javne dražbe;
 2. javnega zbiranja ponudb in
 3. neposredne pogodbe.
- (2) Namera o oddaji v najem se objavi na spletni strani Mestne občine Ptuj najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

2.1. Javna dražba

7. člen

- (1) Javno dražbo vodi komisija.
- (2) Javna dražba se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Mestne občine Ptuj.
- (3) Objavijo se najmanj naslednji podatki:
 - naziv in sedež organizatorja javne dražbe;
 - opis poslovnega prostora in čas ogleda;
 - predvidena dejavnost oz. prednostne dejavnosti ali omejitve;
 - izklicna cena in najnižji znesek njenega višanja;
 - način in rok plačila najemnine;
 - vrsto pravnega posla, ki je predmet javne dražbe;
 - osnovni pogoji najema in čas oddaje v najem;
 - kraj in čas javne dražbe;
 - višino varščine, ki jo je potrebno plačati pred začetkom javne dražbe in ki ne sme biti manjša od 10 odstotkov izklicne cene;
 - številko transakcijskega računa (v nadaljnjem besedilu: TRR), na katerega je treba plačati varščino;
 - obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina brez obresti vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspešni in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
 - informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe;
 - da mora uspeli dražitelj plačati varščino do višine dveh mesečnih izdraženih najemnin;
 - navedbo, da lahko župan sam ali komisija s soglasjem župana postopek ustavi, do sklenitve pravnega posla, pri čemer se povrne stroške dražiteljem v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije;
 - morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj.
- (4) Med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme poteči manj od 15 dni in več od 60 dni.

8. člen

- (1) Na javni dražbi kot dražitelj ne morejo sodelovati osebe določene v 32. členu uredbe.

(2) Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne osebe, ki imajo sedež na območju Republike Slovenije oziroma na območju države članice Evropske unije in fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije oziroma državljani države članice Evropske unije.

(3) Dražitelji morajo pred pričetkom javne dražbe komisiji predložiti:

- potrdilo o plačani varščini in priloženo celotno številko TRR za primer vračila varščine,
- davčno številko in EMŠO (fizične osebe) oziroma ID številko za DDV in matično številko (pravne osebe) dražitelja,
- izpisek iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki), ne starejši od 30 dni,
- izpisek iz sodnega registra (pravne osebe) oz. izpisek iz registra društev pri upravni enoti (društvo), ne starejši od 30 dni,
- predloži pooblastilo v izvorniku, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis pooblastitelja overjen pri notarju, v primeru, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec,
- osebno izkaznico (fizične osebe, s.p., zastopniki pravnih oseb in pooblaščenec).

(4) Organizator pred začetkom javne dražbe preveri in potrdi pravilne in pravočasne prijave. Če ne bodo izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji, ni mogoče pristopiti k draženju na javni dražbi. Vse listine (razen dokazila o plačani varščini) je potrebno predložiti v izvorniku ali pa overjene kopije listin.

(5) Če niso izpolnjeni prej navedeni pogoji, interesent ne more dražiti na javni dražbi.

9. člen

(1) O javni dražbi se sestavi zapisnik, ki vsebuje podatke o:

- kraju, kjer je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije oziroma osebi, ki vodi javno dražbo;
- predmetu dražbe;
- izklicni mesečni najemnini;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih in priimkih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenecv;
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi;
- najvišji izklicni najemnini in imenu oziroma firmi najugodnejšega dražitelja ter ugotovitvah, da je bil najugodnejši dražitelj pozvan k podpisu najemne pogodbe ali ugotovitev, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

(2) Zapisnik podpišejo člani komisije.

10. člen

(1) Na dražbi uspe dražitelj, ki je ponudil najvišjo mesečno najemnino.

(2) Izklicna mesečna najemnina poslovnega prostora oziroma vsaka nadaljnja najemnina se izkliče trikrat. Če noben od udeležencev javne dražbe navedene najemnine ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista najemnina, ki je bila izklicana trikrat. Oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in za kakšno mesečno najemnino je bil predmet javne dražbe oddan v najem in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu najemne pogodbe.

(3) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene najemna pogodba v 15 dneh po končani dražbi. Če dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku in pred podpisom ne plača najemnine do višine dveh mesečnih izdraženih najemnin, mu Mestna občina Ptuj lahko podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo

varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, Mestna občina Ptuj zadrži njegovo varščino.

2.2. Javno zbiranje ponudb

11. člen

(1) Postopek javnega zbiranja ponudb vodi komisija.

(2) Javno zbiranje ponudb se objavi v Uradnem listu Republike in na spletni strani Mestne občine Ptuj.

(3) Objava mora vsebovati:

- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb;
- opis poslovnega prostora, garaže in čas ogleda;
- predvidena dejavnost oz. prednostne dejavnosti ali omejitve;
- vrsto pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb;
- čas, za katerega se poslovni prostor odda v najem;
- izhodiščno mesečno najemnino;
- način in rok plačila najemnine;
- navedbo, da je varščina za resnost ponudbe, višina enomesečne ponujene najemnine;
- številko transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora ponudnik predložiti ponudbo oziroma elemente, ki naj jih ponudba vsebuje, in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja;
- morebitne omejitve v zvezi s postopkom oddaje v najem;
- rok za oddajo ponudbe;
- rok vezanosti ponudnikov na ponudbo, ki začne teči od dneva oddaje ponudbe do sklenitve najemne pogodbe;
- da mora uspeli ponudnik plačati varščino do višine dveh mesečnih ponujenih najemnin;
- kraj in čas javnega odpiranja ponudb;
- navedbo, da lahko župan sam ali komisija s soglasjem župana postopek ustavi, do sklenitve pravnega posla, pri čemer se povrne stroške ponudnikom v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije;
- obvestilo ponudnikom, da bo po končanem javnem zbiranju ponudb varščina brez obresti vrnjena tistim, ki v javnem zbiranju ponudb ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo varščina vrnjena;
- navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;
- informacijo o tem kje interesenti lahko dobijo dodatne informacije ali pojasnila o ponudbi;
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli ponudnik.

(4) Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 15 in ne več kot 60 dni.

12. člen

(1) Na javno zbiranje ponudb se lahko prijavijo pravne osebe, ki imajo sedež na območju Republike Slovenije oziroma na območju države članice Evropske unije in fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije oziroma državljani države članice Evropske unije.

(2) Ponudniki morajo ponudbi predložiti še:

- potrdilo o plačani varščini in priloženo celotno številko TRR za primer vračila varščine,
- davčno številko in EMŠO (fizične osebe) oziroma ID številko za DDV in matično številko (pravne osebe) ponudnika,
- izpisek iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki), ne starejši od 30 dni,
- izpisek iz sodnega registra (pravne osebe) oz. izpisek iz registra društev pri upravni enoti (društvo), ne starejši od 30 dni,
- kratko poročilo o dosedanjih aktivnostih ter predstavitev programa;
- opis dejavnosti;
- pisno izjavo, da se strinjajo s pogoji javnega razpisa.

(3) Ponudnik lahko namesto prvih štirih alinej prejšnjega odstavka tega člena priloži pisno izjavo, da lahko občina sama pridobi podatke iz uradnih evidenc.

13. člen

(1) Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se oddajo priporočeno po pošti na naslov, ki je naveden v objavi javnega zbiranja ponudb ali v sprejemni pisarni Mestne občine Ptuj. Odpiranje ponudb je javno. Naročnik sme zaradi varovanja osebnih podatkov določiti, da postopek odpiranja ponudb ni javen.

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

(3) Ponudbe, ki so prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe), ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, komisija zavrne in o tem obvesti ponudnike, katerih ponudbe so bile zavrnjene.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek, komisija pozove ponudnika, ki je oddal nepopolno ponudbo, k dopolnitvi ponudbe, če ponudba vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo. Rok za dopolnitev te ponudbe je pet dni od prejema poziva za dopolnitev.

(5) Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno najemnino določi najemnino, ki so jo v svojih ponodbah ponudili najugodnejši ponudniki.

(6) Postopki iz prejšnjega odstavka morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov na dane ponudbe, drugače je javno zbiranje ponudb neuspešno.

(7) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izhodiščna najemnina ali v postopkih iz petega odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj najemnina, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje neuspešno.

14. člen

(1) Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi obvestila o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se piše zapisnik.

(2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb;
- imena članov komisije;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- imenih ponudnikov in ponujenih najemninah;

- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah o tem ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz zadnje alineje tretjega odstavka 11. člena odloka;
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena ter
- najvišji ponujeni mesečni najemnini in imenu oziroma firmi najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi najemne pogodbe, ali ugotovitev, da izhodiščna najemnina oziroma ob izvedbi postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena najemnina, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

(3) O neuspelem javnem zbiranju ponudb se ponudnike obvesti v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb oziroma od izvedbe postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena.

15. člen

(1) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

(2) Če najugodnejši ponudnik ne sklene najemne pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena in pred podpisom ne plača najemnine do višine dveh mesečnih ponujenih najemnin, mu Mestna občina Ptuj lahko 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, Mestna občina Ptuj zadrži njegovo varščino.

2.3. Neposredna pogodba

16. člen

Poslovni prostori se lahko oddajo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe v naslednjih primerih:

- če je Mestna občina Ptuj manj kot 50 % solastnica poslovnega prostora,
- če je glede na ocenjeno vrednost najemnine in trajanje najema predviden letni prihodek od oddaje poslovnega prostora nižji od 10.000 eurov,
- če javna dražba ali javno zbiranje ponudb ni uspelo, v roku dveh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila metoda neuspešna,
- v primeru oddaje poslovnega prostora v najem osebi javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem,
- v primeru oddaje poslovnega prostora v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene,
- če se poslovni prostor odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah.

17. člen

(1) Garaže se praviloma oddajajo v najem z neposredno pogodbo.

(2) Prednost pri najemu garaž imajo ponudniki, ki so:

- lastniki ali najemniki stanovanj ali poslovnih prostorov v zgradbi ali na njenem pripadajočem zemljišču in
- lastniki ali najemniki stanovanj ali poslovnih prostorov v neposredni bližini garaž.

18. člen

(1) S sklepom mestnega sveta se poslovni prostor ali garaža, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, lahko odda v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem,
- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene.

(2) Poslovni prostor ali garaža se lahko z neposredno pogodbo odda v brezplačno uporabo za določen čas, v katerem se predvideva, da ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, vendar ne za več kot pet let.

(3) Uporabniki iz prejšnjega odstavka, ki sklenejo pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja nosijo obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

(4) Namera o oddaji poslovnega prostora ali garaže v brezplačno uporabo se objavi na spletni strani Mestne občine Ptuj najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

19. člen

(1) Najemniki, ki opravljajo rokodelske ali druge dejavnosti v občinskem interesu, ki dajejo pečat mestnemu jedru, plačujejo znižano najemnino, ki se izračunava na m² poslovnega prostora in je enaka vrednosti točke opredeljene v odloku, katera se usklajuje z indeksom rasti življenjskih potrebščin v Republike Slovenije v preteklem letu.

(2) O opredelitvi občinskega interesa za dejavnosti, ki jih izvajajo posamezne organizacije, odloča mestni svet.

3. SKLENITEV NAJEMNEGA RAZMERJA

20. člen

(1) Poslovni prostor ali garaža se lahko odda v najem za določen čas, za katerega se predvideva, da ga najemodajalec ne potrebuje, vendar ne dlje kot za pet let.

(2) Najemno razmerje iz prvega odstavka tega člena se lahko po preteku petih let izjemoma podaljša za nadaljnjih pet let, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja in je tako zagotovljena optimalna ekonomska izkoriščenost poslovnega prostora ali garaže.

21. člen

(1) O oddaji poslovnih prostorov in garaž v najem odloča župan.

(2) Zoper odločitev o izbiri ni pritožbe.

22. člen

(1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe.

(2) Najemna pogodba mora vsebovati:

- navedbo najemnika in najemodajalca,
- naslov poslovnega prostora ali garaže oziroma stavbe, v kateri je poslovni prostor ali garaža,
- opis in površino poslovnega prostora ali garaže,

- navedbo poslovne dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- višino najemnine in način plačila,
- način oddaje poslovnega prostora ali garaže,
- določilo o kritju obratovalnih stroškov, stroškov rednega vzdrževanja in uporabe stavbnega zemljišča ter stroškov zavarovanj in drugih stroškov, ki bremenijo najemnika,
- čas, za katerega se poslovni prostor ali garaža oddaja,
- čas, potreben za usposobitev poslovnega prostora,
- določbe o vzdrževanju poslovnih prostorov oziroma garaž,
- določbe o oddaji v podnajem,
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov,
- odpovedni rok in odpovedne razloge,
- določila o pravici vstopa najemodajalca v poslovni prostor ali garažo,
- ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora ali garaže,
- določba o plačilu varščine v višini dveh izdraženih, ponujenih ali tekočih najemnin.

4. DOLOČITEV NAJEMNINE

23. člen

Izhodiščna najemnina za poslovne prostore in garaže se določi v odvisnosti od gradbene vrednosti, lege in dejavnosti, ki se izvajata v poslovnem prostoru. Najemodajalec lahko najemnino prilagodi gibanju najemnin na prostem trgu.

24. člen

(1) Osnova za določitev izhodiščne vrednosti mesečne najemnine je vrednost poslovnih prostorov in garaž, ki se določi na podlagi točkovanja le-teh.

(2) Pri točkovanju poslovnih prostorov se uporablja delovni obrazec DO 7.5-07-03 – Zapisnik o točkovanju poslovnih prostorov v skladu z delovnim navodilom DN 7.5-07-01 – Delovno navodilo za točkovanje poslovnih prostorov in garaž, ki sta sestavni del tega odloka.

(3) Zapisnik je sestavljen iz naslednjih sklopov:

I. splošni podatki,

II. površina poslovnih prostorov,

III. vpliv velikosti poslovnega prostora na vrednost poslovnega prostora,

IV. točkovanje gradbenega dela poslovnega prostora,

V. razpredelnica za ugotavljanje točk nekaterih gradbenih elementov,

VI. vrednost opreme,

VII. povzetek elementov za izračun vrednosti poslovnega prostora.

(4) Vrednost poslovnega prostora ali garaže se ugotavlja z enačbo:

$$V_p = \text{Št} \times U_p \times K_f \times V_t + \text{Št}(o)$$

pri čemer pomeni

V_p – vrednost poslovnega prostora,

Št – število točk pripisanih gradbenemu delu poslovnega prostora na enoto površine m^2 ,

U_p – uporabna neto tlorisna površina poslovnega prostora,

K_f – vpliv višine in razpona konstrukcije poslovnega prostora (korekcijski faktor),

V_t – vrednost točke,

$\text{Št}(o)$ – število točk opreme.

(5) Mesečna najemnina (N_m) se izračuna po enačbi:

$$N_m = V_p \times K / 12 \times 100,$$

K – letna stopnja najemnine izražena v odstotkih od vrednosti poslovnega prostora.

(6) Vrednost točke, ki je osnova za ugotovitev uporabne vrednosti poslovnih prostorov in garaž, se določi s sklepom Mestnega sveta Mestne občine Ptuj in se usklajuje vsako leto z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Zavoda Republike Slovenije za statistiko.

25. člen

Ne glede na to, ali je zahtevek za točkovanje poslovnega prostora ali drugega posameznega dela zahteval lastnik ali najemnik, imata obe stranki pravico do sodelovanja pri točkovanju.

26. člen

(1) Letna stopnja najemnine (K) je odvisna od lege in namembnosti poslovnega prostora.

(2) Letne stopnje najemnine (K) v odstotkih so:

Namembnost	Cone (območja)		
	cona I.	cona II.	cona III.
A skupina	6	5	4
B skupina	15	10	7
C skupina	20	15	9

27. člen

(1) V skupini A so naslednje dejavnosti:

- socialno varstvo,
- dejavnost muzejev,
- varstvo kulturne dediščine,
- kulturno umetniške in izobraževalne dejavnosti ter sorodne dejavnosti, umetniki,
- izobraževanje.

(2) V skupini B so naslednje dejavnosti:

- politične organizacije,
- športna dejavnost,
- domača in umetna obrt (status dodeljuje Obrtna zbornica Slovenije).

(3) V skupini C so vse ostale dejavnosti.

28. člen

Cone (območja) zajemajo :

- I. CONA: Minoritski trg, Mestni trg, Ulica heroja Lacka, Osojnikova cesta, Trstenjakova ulica, Miklošičeva ulica, Novi trg, Slomškova ulica, Slovenski trg, Murkova ulica.
- II. CONA: Krempljeva ulica, Zelenikova ulica, Prešernova ulica, Raičeva ulica, Potrčeva cesta od št. 1 do 10, Gregorčičev drevored, Ciril Metodov drevored, Ormoška cesta, Vodnikova ulica, Zadržni trg, Muzejski trg, Cvetkov trg, Cankarjeva ulica, Dravska ulica.
- III. CONA: Grajska ulica, Vičava, Panonska ulica, Volkmerjeva ulica, Rimska ploščad, Kraigherjeva ulica, Ul. 25. maja, Ul. 5. Prekomorske, Arbaiterjeva ulica, Jadranska ulica,

Vošnjakova ulica, Vrazov trg, Aškerčeva ulica, Potrčeva cesta od št. 10 dalje, Zagrebška cesta, Žnidaričevo nabrežje, Mariborska cesta ter ostalo območje Mestne občine Ptuj, razen ulic in trgov, ki so uvrščeni v I. in II. cono.

29. člen

Uporabnina za garaže se določi po obrazcu iz petindvajsetega člena tega odloka s tem, da letna stopnja uporabnine znaša $K = 6$, razen za garaže, ki so v prvi coni, kjer znaša stopnja uporabnine $K = 8$.

30. člen

- (1) Za poslovne prostore, ki imajo neposredni vhod iz ulice, se najemnina izračunana po tem odloku, poveča za 20 %.
- (2) Za poslovne prostore, ki so v celoti na dvoriščni strani, se najemnina izračunana po tem odloku, zmanjša za 15 %.
- (3) Za poslovne prostore, ki so v celoti v kletnih prostorih, se najemnina izračunana po tem odloku, zmanjša za 20 %.
- (4) Za poslovne prostore v I. nadstropju, se najemnina izračunana po tem odloku, zmanjša za 10 %, za vsako nadaljnje nadstropje pa dodatnih 5 %, vendar skupaj ne več kot 20 %.

31. člen

- (1) Priložnostna oddaja po tem odloku je vsaka oddaja prostorov za krajše časovno obdobje, v katerem se poslovni prostor oddaja po urah ali dnevno.
- (2) Terminalska oddaja po tem odloku je vsaka oddaja prostorov za daljše časovno obdobje po urah, za katero se sklene večmesečna najemna pogodba.
- (3) Za izračun priložnostne dnevne in urne ter terminske mesečne najemnine se kot osnova uporabi vrednost poslovnih prostorov in garaž, ki se določi na podlagi točkovanja le-teh.
- (4) Vrednost poslovnega prostora ali garaže se ugotavlja na način, opisan v 25. členu tega odloka po enačbi: $V_p = \text{Št} \times U_p \times K_f \times V_t + \text{Št}(o)$.
- (5) Priložnostna najemnina (N_p) se izračuna po enačbi:
$$N_p = V_p \times K / (12 \times 100)$$
- (6) Terminalska mesečna najemnina je enaka priložnostni najemnini zmanjšana za 20 %, katera se pomnoži s številom ur na mesec.
- (7) Vrednost letne stopnje najemnine (K) v primeru priložnostne dnevne in terminske oddaje opisane v prvem in drugem odstavku tega člena za skupino A in B iz 27. člena tega odloka ter društva, neprofitne organizacije in posameznike po sklepu sveta četrtne skupnosti znaša $K = 0,6$, za skupino C pa $K = 1,2$.
- (8) Vrednost letne stopnje najemnine (K) v primeru priložnostne urne oddaje za skupino A in B iz 27. člena tega odloka ter društva, neprofitne organizacije in posameznike po sklepu sveta četrtne skupnosti znaša $K = 0,1$, za skupino C pa $K = 0,2$.
- (9) Izračun priložnostne najemnine za novejši objekte se lahko določi glede na tržne razmere v okolici objekta.
- (10) Porabljena električna energija, ogrevanje, čiščenje prostorov in poraba vode se obračunajo posebej.

4.1. Plačilo najemnine

32. člen

Najemnik poslovnega prostora in garaže je dolžan plačati najemnino za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa najkasneje do dneva, navedenega na računu, na transakcijski račun Mestne občine Ptuj.

5. VLAGANJE V POSLOVNE PROSTORE IN GARAŽE

33. člen

Najemniku se lahko odda v najem delno tehnično opremljen in dokončan ali nedokončan poslovni prostor ali poslovni prostor, ki ga je potrebno za določeno dejavnost usposobiti, obnoviti ali preurediti.

34. člen

Morebitna potrebna dela za usposobitev, obnovitev ali preureditev poslovnega prostora za uporabo oziroma opravljanje dejavnosti, je najemnik dolžan opraviti na lastne stroške. Opravi lahko samo tista dela za katera si predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca in ni upravičen do povrnitve kakršnih koli stroškov vlaganj in z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na najemodajalčevi nepremičnini.

35. člen

(1) V izjemnih primerih se najemnik in najemodajalec lahko dogovorita o povrnitvi najemnikovih vlaganj.

(2) Pri nujni večji obnovi ali preureditvi poslovnega prostora na podlagi predhodnega soglasja najemodajalca se z najemnikom sklene posebna pogodba glede morebitnega povračila stroškov vlaganj.

(3) Priznana vlaganja najemnika se pobotajo z najemnino tako, da se lahko najemnina zmanjša za vrednost vlaganje za dobo največ treh let.

6. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

36. člen

(1) Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- z odpovedjo najemne pogodbe, in sicer s potekom odpovednega roka, določenega v najemni pogodbi,
- s potekom časa, za katerega je bila najemna pogodba sklenjena in
- z odstopom od pogodbe.

(2) Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora se sklene primopredajni zapisnik.

37. člen

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

- če najemnik tudi po pisnem opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil,
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato poslovni prostor sam potrebuje.

7. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

38. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 14/07 in 7/10) ter Pravilnik o osnovah in merilih za določitev najemnine za poslovne prostore in garaže (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/08).

39. člen

Najemne pogodbe, sklenjene do dneva uveljavitve tega odloka, ostanejo v veljavi.

40. člen

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

Številka: 007-4/2012

Datum:

OBRAZLOŽITEV

Ravnanje s stvarnim premoženjem ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, v nadaljevanju: zakon) ter Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/211, v nadaljevanju: uredba). Med stvarno premoženje se po zakonu štejejo nepremičnine in premožnine.

Poslovni prostori so urejeni tudi 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), vendar je zastarel in v praksi neuporaben.

Na podlagi teh predpisov je Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejel Odlok o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 14/07 in 7/10, v nadaljevanju: odlok), v katerem so določeni način, pogoji in postopek oddaje poslovnih prostorov in garaž v najem.

Na podlagi odloka je Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejel Pravilnik o osnovah in merilih za določitev najemnine poslovnih prostorov in garaž (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/08, v nadaljevanju: pravilnik), s katerim se določa metodologija in merila za izračun najemnine za poslovne prostore in garaže.

Na podlagi pravilnika je nastalo delovno navodilo za točkovanje poslovnih prostorov in garaž.

Ker je bilo potrebno trenutno veljaven odlok uskladiti z veljavno zakonodajo smo pripravili osnutek Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (v nadaljevanju: osnutek odloka). Zaradi večje preglednosti pri postopkih oddajanja poslovnih prostorov v najem smo v osnutek odloka vključili določila o metodologiji in izračunu najemnine, kar sedaj določa pravilnik.

Predloženo besedilo osnutka odloka določa način, pogoje in postopek oddajanja v najem ter določitev najemnine za poslovne prostore in garaže, ki so v lasti Mestne občine Ptuj.

Bistvena sprememba v predloženem besedilu je način oddaje poslovnih prostorov in garaž v najem. Poslovni prostori se oddajajo v najem na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. V osnutku odloka so metode oddaje v najem natančno opredeljene tako, kot jih določata zakon in uredba.

Bistvena novost, ki jo predvideva osnutek odloka je zaveza najemnika da mora plačati varščino v višini dveh izdraženih, ponujenih ali tekočih najemnin, odvisno od metode oddaje poslovnega prostora v najem. Najemodajalec si iz te varščine lahko pokrije vsakršne stroške, ki mu nastanejo zaradi neizpolnjevanja določil najemne pogodbe, predvsem pa zapadlo neplačano najemnino, morebitne stroške tekočega vzdrževanja in ponovno vzpostavitve uporabnega stanja prostora. Varščina, ki za te namene ne bo porabljena se vrne najemniku ob prenehanju najemnega razmerja.

Za vključitev plačila varščine smo se odločili na podlagi dosedanjih izkušenj v zvezi z neplačilom obratovalnih stroškov ter najemnin in ker tovrstna praksa obstaja že v ostalih občinah. S tem ukrepom bi se izognili marsikateremu izvršilnemu postopku. V pravnem prometu in pri poslovanju se od poslovnega subjekta pričakuje, da je sposoben založiti varščino, sicer je mogoče šteti, da ni finančno sposoben opravljati poslovne dejavnosti.

Osnutek odloka predvideva spremembo v določitvi con oz. območij, kajti smatramo, da nekatera območja, predvsem starega mestnega jedra, ne sodijo več v cone kot jih določa veljaven pravilnik.

Osnutek odloka predvideva, se iz cone I v cono II uvrstijo Krempljeva ulica, Zelenikova ulica ter Potrčeva cesta od 1 do 10. V coni I tako ostajajo Minoritski trg, Mestni trg, Ulica heroja Lacka, Osojnikova cesta, Trstenjakova ulica, Miklošičeva ulica, Novi trg, Slomškova ulica, Slovenski trg, Murkova ulica.

Osnutek odloka predvideva, da se iz cone II v cono III uvrstijo Grajska ulica, Vičava, Panonska ulica, Volkmerjeva ulica, Rimska ploščad, Kraigherjeva ulica, Ul. 25. maja, Ul. 5. Prekomorske, Arbaiterjeva ulica, Aškerčeva ulica, Potrčeva cesta od št. 10 dalje, Zagrebška cesta, Žnidaričevo nabrežje, Mariborska cesta, Jadranska ulica, Vošnjakova ulica in Vrazov trg. V coni II tako ostajajo Krempljeva ulica, Zelenikova ulica, Prešernova ulica, Raičeva ulica, Potrčeva cesta od št. 1 do 10, Gregorčičev drevored, Ciril Metodov drevored, Ormoška cesta, Vodnikova ulica, Zadružni trg, Muzejski trg, Cvetkov trg, Cankarjeva ulica, Dravska ulica.

V cono III se uvrstijo Grajska ulica, Vičava, Panonska ulica, Volkmerjeva ulica, Rimska ploščad, Kraigherjeva ulica, Ul. 25. maja, Ul. 5. Prekomorske, Arbaiterjeva ulica, Aškerčeva ulica, Potrčeva cesta od št. 10 dalje, Zagrebška cesta, Žnidaričevo nabrežje, Mariborska cesta, Jadranska ulica, Vošnjakova ulica, Vrazov trg, ter ostalo območje Mestne občine Ptuj, razen ulic in trgov, ki so uvrščeni v I. in II. cono.

V tabeli 1 je praktični prikaz višine najemnin za poslovne prostore, ki so po veljavnem pravilniku locirani v coni I in bi bili po sprejetju odloka locirani v coni II.

Izbrani poslovni prostori so bili izbrani naključno, za opravljanje tržne dejavnosti.

Tabela 1

naslov	najemnine/eur - cona I	najemnine/eur - cona II
Krempljeva 3	75,80	56,80
Krempljeva 10	147,50	110,60
Zelenikova 2	32,80	27,80

V tabeli 2 smo praktično ponazorili višine najemnin za poslovne prostore, ki so po veljavnem pravilniku locirani v coni II in bi bili po spremembi odloka locirani v coni III. Izbrani poslovni prostori so bili izbrani naključno, za opravljanje tržne dejavnosti.

Tabela 2

naslov	najemnine/eur - cona II	najemnine/eur - cona III
Jadranska 4	120,20	72,10
Jadranska 4	139,70	135,20
Jadranska 11	153,60	92,10
Jadranska 17	680,05	408,03
Aškerčeva 4	469,50	281,70
Vošnjakova 10	212,00	127,28
Vrazov trg	178,40	107,30

Na pobudo Odbora za finance iz 16. seje, z dne 17. 1. 2012 smo v osnutek odloka dodali odstotek znižanja najemnin za poslovne prostore, ki se v celoti nahajajo na dvoriščni strani, v kletnih prostorih in v nadstropjih.

Za poslovne prostore, ki so v celoti na dvoriščni strani bi se najemnina zmanjšala za 15 %.

Za poslovne prostore, ki so v celoti v kletnih prostorih bi se najemnina zmanjšala za 20 %.

Za poslovne prostore v I. nadstropju bi se najemnina zmanjšala za 10 %, za vsako nadaljnje nadstropje pa dodatnih 5 %, vendar skupaj ne več kot 20 %.

V tabeli 3 je praktični prikaz višine najemnin za poslovne prostore, ki se v celoti nahajajo na dvoriščni strani in bi po sprejetju odloka imeli 15 % nižjo najemnino.

Izbrani poslovni prostori so bili izbrani naključno, za opravljanje tržne dejavnosti. V izračunu so upoštevane cone, ki so predlagane v osnutku odloka.

Tabela 3

naslov	najemnine/eur – veljaven pravilnik	najemnine/eur – sprememba
Slovenski trg 1	193,80	164,70
Krempljeva 10	110,60	94,00
Krempljeva 10	102,00	87,20
Krempljeva 3	142,00	120,70

V tabeli 4 je praktični prikaz višine najemnin za poslovne prostore, ki se v celoti nahajajo v kletnih prostorih in bi po sprejetju odloka imeli 20 % nižjo najemnino.

Izbrani poslovni prostori so bili izbrani naključno, za opravljanje tržne dejavnosti. V izračunu so upoštevane cone, ki so predlagane v osnutku odloka.

Tabela 4

naslov	najemnine/eur – veljaven pravilnik	najemnine/eur – sprememba
Arbajterjeva 2	216,00	172,80
Arbajterjeva 10	117,00	93,80
Arbajterjeva 7	193,00	155,00
Arbajterjeva 5	208,60	166,90

V tabeli 5 je praktični prikaz višine najemnin za poslovne prostore, ki se v celoti nahajajo v I. nadstropje in bi po sprejetju odloka imeli 10 % nižjo najemnino.

Izbrani poslovni prostori so bili izbrani naključno, za opravljanje tržne dejavnosti.

Tabela 5

naslov	najemnine/eur – veljaven pravilnik	najemnine/eur – sprememba
Trstenjakova 9	205,80	185,20
Trstenjakova 9	394,80	355,30
Trstenjakova 9	99,90	89,90
Trstenjakova 9	74,70	67,30

Na pobudo Odbora za finance iz 16. seje, z dne 17. 1. 2012, vam v nadaljevanju podajamo primerjavo najemnin poslovnih prostorov, katerih lastnik so občine, ki so vključene v Združenje zgodovinskih mest. Za podatke smo zaprosili vse občine članice združenja, vendar so se našemu pozivu odzvale samo tiste, ki so navedene v tabeli. V tabeli je naveden tudi podatek kje občine objavljajo svoje odloke, kot je zahteval Odbor za finance.

OPOMBA

Na podlagi analize podatkov smo ugotovili, da vsaka občina uporablja drugačno metodo za izračun najemnine.

Občina	najemnina	objava odlokov
Škofja Loka	od 3 – 8 eur/m ²	ULRS
Radovljica	od 2 – 9 eur/m ²	Uradno glasilo občine – Deželne novice
Koper	9 eur/m ²	ni podatka
Kranj	od 3,40 – 13,40 eur/m ²	ULRS
Slovenske Konjice	od 5 – 15 eur/m ²	ni podatka
Ptuj	4,14 eur/m²	Uradni vestnik Mestne občine Ptuj

Peter Pribožič je na 14. seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj, dne 23. 1. 2012 podal predlog, da najemnik, ki vzame v najem poslovne prostore, ki so last Mestne občine Ptuj, prvo leto ne plačuje najemnine, z namenom, da se dejavnost vzpodbudi, razvija, najemnika pa se zadolži, da mora dejavnost za določeno obdobje opravljati, v nasprotnem primeru je dolžan poravnati najemnino tudi tisto obdobje, ko le - te ni plačeval.

Na podlagi 30. člena zakona se nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, lahko odda v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo samo osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog razen javnim podjetjem ter nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti, za katero so ustanovljene.

V 18. členu predloženega gradiva je določeno, da se s sklepom mestnega sveta, poslovni prostor ali garaža, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, lahko odda v brezplačno uporabo pod pogoji določenimi v zakonu.

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

Pripravila: Asja Stropnik

dr. Štefan Čelan
župan
Mestne občine Ptuj