

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1; Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; Uredba) in 15. člena Statuta Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/2021 – UPB1) je Občinski svet Občine Poljčane na ___ seji dne _____ sprejel

P R A V I L N I K
o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Poljčane
v najem, občasno in brezplačno uporabo

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina pravilnika)

S tem pravilnikom se določajo postopki in pogoji oddaje nepremičnega premoženja, ki je v lasti Občine Poljčane (v nadaljevanju: občina) v najem, občasno in brezplačno uporabo ter način določanja višine najemnine oziroma uporabnine in drugo.

1. poglavje, splošne določbe, zajema določila o vsebini tega pravilnika, pomenih posameznih izrazov v pravilniku, vodenju evidenc.

Ta člen določa vsebino pravilnika.

2. člen
(nepremično premoženje)

(1) Ta pravilnik se nanaša na nepremično premoženje, ki je v lasti občine, in sicer: poslovne stavbe, poslovne prostore in zemljišča.

(2) Za poslovno stavbo se šteje stavba, ki je namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen pretežno tudi uporablja.

(3) 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.

(4) Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem upravljavec.

(5) Zemljišča so:

a) površine, kjer je možno za trgovske ali gostinske namene:

- postaviti stojnico/e,
- postaviti kiosk/e,
- razširiti ponudbo pred poslovnimi prostori
- postaviti gostinski vrt;

b) površine, ki jih je možno uporabiti za namene gradbeništva (rekonstrukcija ali vzdrževanje poslovnih in stanovanjskih objektov, deponiranje gradbenega materiala);

c) površine, ki jih je možno uporabiti za namene športa;

d) površine, ki jih je možno uporabiti za izvedbo javnih prireditev, shodov, sejmov in podobno,

e) površine, ki jih je možno oddati v najem za druge namene, če to ni v nasprotju z drugimi predpisi.

(6) Uporaba zemljišč mora biti skladna s prostorskimi akti občine.

(7) Ta pravilnik se ne uporablja za pravne posle pridobivanja in upravljanja na podlagi koncesijskega razmerja ali drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu in pravne posle, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja.

Ta člen opredeljuje nepremično premoženje, na katerega se nanašajo določila tega pravilnika. Pojmi izhajajo iz posameznih zakonov.

2. člen Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih:

Za poslovno stavbo se šteje po tem zakonu stavba, ki je namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen pretežno tudi uporablja.

Za poslovni prostor se šteje po tem zakonu eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod.

Ne štejejo se za poslovni prostor po tem zakonu garaža v lasti občanov, ki je namenjena največ za dva osebna avtomobila ter stavbe oziroma prostori v lasti občanov, ki so namenjeni za opravljanje kmetijskih dejavnosti (hlev, kozolci, kleti in podobno).

Če nastane dvom, ali se šteje stavba oziroma prostor za poslovno stavbo oziroma poslovni prostor, odloči o tem občinski upravni organ pristojen za stanovanjske zadeve.

2. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin:

(1) Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami.

(2) Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru.

(3) Pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.

6. odstavek določa, da mora biti uporaba zemljišč skladna s prostorskimi akti občine. Uporaba zemljišč v nasprotju z določili prostorskih aktov ni dopustna.

V 7. odstavku je določeno, da se ta pravilnik ne uporablja za pravne posle pridobivanja in upravljanja na podlagi drugi pravnih razmerij – koncesijskega, razmerje javno – zasebnega partnerstva ..ipd. Tako se ta pravilnik ne uporablja za oddajo neprofitnih stanovanj ali javne gospodarske infrastrukture v najem, ipd.

3. člen (upravljanje)

(1) Upravljavca nepremičnega premoženja občine je občina ali oseba javnega prava, ki ga za upravljavca določa ustanovitveni akt ali akt župana.

(2) Za nepremično premoženje, ki je v lasti občine in je dano v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem občine podeljena v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, 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, upravljavca takšnega stvarnega premoženja s soglasjem občine oziroma koncesijska pogodba ali drugi pravni akt.

Ta člen določa upravljavce nepremičnega premoženja občine.

19. člen ZSPDSLS-1 (upravljavci stvarnega premoženja): Upravljavci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti so samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, ki jih za upravljavca določa ustanovitveni akt ali akt organa, odgovornega za izvrševanje proračuna.

V 2. odstavku je določeno, da upravljavec stvarnega premoženja določa postopek, pogoje in način določitve oddaje in določitve najemnin s soglasjem občine (lastnika stvarnega premoženja) oziroma koncesijska pogodba ali drugi pravni akt. Medsebojna razmerja med upravljavcem in lastnikom stvarnega premoženja so v praksi dogovorjena s pogodbo o upravljanju.

10. člen ZSPDSLS-1: Upravljavec je pristojen za ravnanje s stvarnim premoženjem in v imenu in za račun lastnika izvršuje vse pravice in obveznosti, povezane s stvarnim premoženjem, če zakon ne določa drugače.

4. člen (evidence)

Evidenco nepremičnega premoženja občine in evidenco sklenjenih pogodb, na podlagi tega pravilnika, vodi občinska uprava občine.

87. člen ZSPDSLS-1 (evidence nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti): Samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidence nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti.

2. ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

2.1. Predmet in načini oddaje v najem

5. člen (predmet najema)

(1) V najem se lahko odda nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik.

(2) Pri oddajanju nepremičnega premoženja v najem se upoštevajo pogoji in postopek, ki jih določajo zakon, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: zakon), uredba, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: uredba), zakon, ki ureja kmetijska zemljišča, zakon, ki ureja obligacijska razmerja, zakon, ki ureja javne finance in drugi, navedenim zakonom podrejeni predpisi.

2. poglavje: Oddaja nepremičnega premoženja v najem, obsega posamezna podpoglavja, ki določajo predmet in postopke oddajanja v najem; nastanek, trajanje in prenehanje najemnega razmerja (posebna določila o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov v najem ter oddajo zemljišč v najem); načine in merila določanja najemnin ter načine plačevanja najemnin in morebitnih drugih stroškov.

Skladno z 62. členom ZSPDSLS-1: (2) Nepremično premoženje v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, se lahko odda v najem.

Pri postopkih oddajanja se upoštevajo določila tega pravilnika, zakona in uredbe, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, zakona, ki ureja obligacijska razmerja in zakona, ki ureja javne finance ter njim podrejeni predpisi.

V kolikor bi bila določila tega pravilnika v nasprotju z določili zakonov, se neposredno uporabljajo določila zakonov.

6. člen (začetek postopka)

(1) Postopek za oddajo nepremičnega premoženja v najem se začne na podlagi vloge stranke ali na pobudo upravljavca.

(2) Če upravljavec ugotovi, da je nepremičnina v lasti občine v dejanski uporabi brez ustrezne pravne podlage, se lahko postopek oddaje nepremičnega premoženja občine v najem začne na pobudo upravljavca pod pogojem, da je taka uporaba v skladu s prostorskimi akti občine in drugimi veljavnimi predpisi.

Člen ureja način začetka vodenja postopka: na pobudo stranke ali na pobudo upravljavca (po uradni dolžnosti).

7. člen (postopek in metode)

(1) Pogoj za oddajo nepremičnega premoženja v najem je izvedba postopkov in opravil določenih z zakonom in uredbo.

(2) Nepremično premoženje se, upoštevajoč predviden letni prihodek od oddaje nepremičnega premoženja v najem, odda v najem po eni izmed naslednjih metod:

- z javno dražbo,
- z javnim zbiranjem ponudb ali
- s sklenitvijo neposredne pogodbe.

(3) Postopek oddaje nepremičnega premoženja v najem se praviloma izvede z metodo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, razen če so izpolnjeni pogoji za sklenitev neposredne pogodbe, ki so določeni z zakonom. Izbere se tista metoda, ki upravljavcu zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek, pri tem pa je praviloma primarni cilj oddaje poslovnih prostorov, doseganje čim višje najemnine, bogatenje turistične ponudbe in zagotavljanje potreb občanov skladno z javnim interesom lokalne skupnosti.

Ta člen določa, da se lahko nepremično premoženje občine odda v najem le na podlagi postopkov oziroma metod določenih v zakonu in uredbi – za oddajo nepremičnega premoženja v najem se smiselno uporabljajo določila zakonov in uredb, ki veljajo za postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

64. člen ZSPDSLS-1 (postopek oddaje v najem):

(1) Nepremično premoženje se, upoštevajoč predviden letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem, odda v najem po eni od metod iz prvega odstavka 49. člena tega zakona in po postopku iz 53. člena tega zakona, pri čemer vrednosti predstavljajo višino najemnine.

49. člen ZSPDSLS-1 (vrste metod razpolaganja)

(1) Metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem so:

- *javna dražba,*
- *javno zbiranje ponudb in*
- *neposredna pogodba.*

(2) Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina.

(3) Postopek prodaje po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb vodi komisija, ki jo sestavljajo najmanj trije člani in jo imenuje predstojnik upravljavca.

(4) Predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za to pooblasti, lahko ustavi postopek prodaje do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem ali ponudnikom povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

53. člen ZSPDSLS-1 (postopek prodaje nepremičnega premoženja)

(1) Prodaja nepremičnega premoženja se izvede po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb in je uspešna, če je pri javni dražbi dosežena najmanj izklicna vrednost, pri javnem zbiranju ponudb pa najmanj izhodiščna vrednost nepremičnine.

(2) Če je postopek prodaje po prejšnjem odstavku neuspešen, se lahko v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede ponovni postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna vrednost ali izhodiščna vrednost zniža za največ 30 odstotkov od vrednosti iz prejšnjega odstavka.

(3) V postopku prodaje nepremičnega premoženja po metodi javnega zbiranja ponudb iz prejšnjega odstavka se pred postopkom sklenitve pravnega posla lahko z zainteresiranimi osebami opravijo pogajanja o ceni.

(4) Če prodaja nepremičnega premoženja po znižani izklicni ali izhodiščni vrednosti iz drugega odstavka tega člena ni uspešna, se postopek prodaje kot neuspešen zaključi.

8. člen (javna dražba)

(1) Javna dražba se izvede po postopku določenem z zakonom in uredbo, kjer se najemna pogodba sklene s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.

(2) Javno dražbo vodi tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje predstojnik upravljavca.

(3) Natančnejšo vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javne dražbe določata zakon in uredba.

Za izvedbo postopka javne dražbe se neposredno uporabijo določila zakona in uredbe, ki urejata ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Postopek javne dražbe po 50. členu ZSPDSLS-1 in 13., 14. in 15. člen Uredbe

50. člen ZSPDSLS-1 (javna dražba):

(1) Javna dražba se izvede kot javna prodaja, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena z najugodnejšim dražiteljem, to je s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.

(2) Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani upravljavca, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

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

(4) Javna dražba se lahko izvede elektronsko.

(5) Vsebinsko, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javne dražbe in elektronske javne dražbe določi vlada.

(6) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

(7) 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.
- (8) Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.
- (9) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.
- (10) Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu upravljavec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

13. člen Uredbe (objava):

Objava razpisa o javni dražbi vsebuje:

1. naziv in sedež organizatorja javne dražbe in naziv in sedež upravljavca, če ta ni hkrati organizator javne dražbe,
2. opis predmeta javne dražbe,
3. izklicno vrednost ali znižano izklicno vrednost (v nadaljnjem besedilu: izklicna vrednost) in najnižji znesek njenega višanja,
4. višino varščine, ki ni nižja od deset odstotkov izklicne vrednosti, in obvestilo, da jo je treba vplačati najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe,
5. številko transakcijskega računa, na katerega se vplača varščina,
6. obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspešni, in navedba roka, v katerem bo vrnjena,
7. razloge za zadržanje varščine,
8. način in rok plačila kupnine,
9. navedbo, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla,
10. kraj in čas javne dražbe,
11. opozorilo, da na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe,
12. navedbo morebitnega obstoja predkupne pravice,
13. 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,
14. kontaktne osebe,
15. navedbo, da lahko upravljavec ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, 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, in
16. morebitne druge pogoje in posebnosti javne dražbe ali pravnega posla.

14. člen Uredbe (postopek):

(1) Na 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) V primeru izvedbe elektronske javne dražbe je izklicana najvišja ponujena cena, ki jo do zaključka dražbe ponudi dražitelj.

(5) Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

(6) Če več dražiteljev hkrati ponudi izključno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

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

(8) 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.

15. člen Uredbe (zapisnik o javni dražbi):

(1) 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.

(2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

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

9. člen

(javno zbiranje ponudb)

(1) Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za najem določenega nepremičnega premoženja občine.

(2) Postopek javnega zbiranja ponudb vodi tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje predstojnik upravljavca.

(3) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izhodiščna najemnina ali v postopku, ki se izvede v primeru, da je med prejetimi več najugodnejših ponudb, ni bila dosežena vsaj najemnina, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, javno zbiranje ponudb ni uspešno.

(4) Natančnejšo vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb določata zakon in uredba.

Za izvedbo postopka javnega zbiranja ponudb se neposredno uporabijo določila zakona in uredbe, ki urejata ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Postopek javnega zbiranja ponudb po 51. členu ZSPDSLS-1 in 16., 17. in 18. člen Uredbe

51. členu ZSPDSLS-1 (javno zbiranje ponudb):

(1) Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem. Vabilo k dajanju ponudb lahko vsebuje izhodiščno ceno.

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

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

(4) Javno zbiranje ponudb se lahko opravi elektronsko.

(5) Vsebinsko, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb in elektronskega javnega zbiranja ponudb določi vlada.

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

(7) 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.

(8) Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za upravljavca ugodnejša ponudba.

(9) Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku tega člena.

(10) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

(11) 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.

16. člen Uredbe (objava)

(1) Objava razpisa o javnem zbiranju ponudb vsebuje:

1. naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb in naziv in sedež upravljavca, če ta ni hkrati organizator javnega zbiranja ponudb,

2. opis predmeta javnega zbiranja ponudb,

3. navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini, katere višino določi upravljavec v objavi,

4. številko transakcijskega računa, na katerega se vplača varščina,

5. obvestilo ponudnikom, da bo po končanem javnem zbiranju ponudb varščina vrnjena tistim, ki v postopku javnega zbiranja ponudb ne bodo uspešni, in navedbo roka, v katerem bo vrnjena,

6. razloge za zadržanje varščine,

7. način in rok plačila kupnine,

8. navedbo, da je plačilo kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla,

9. rok za prejem ponudbe,

10. rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo,

11. obliko in pogoje, pod katerimi mora kupec predložiti ponudbo, ali sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje, in navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki lahko opravila dodatna pogajanja,

12. navedbo, ali je odpiranje ponudb javno ali ne,

13. navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah,

14. opozorilo, da pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe,

15. navedbo morebitnega obstoja predkupne pravice,

16. morebitne omejitve upravljavca v zvezi s postopkom razpolaganja,

17. informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji lahko zainteresirani kupci pridobijo podrobnejše informacije o predmetu javnega zbiranja ponudb zaradi oblikovanja ponudbe za nakup in si ogledajo predmet javnega zbiranja ponudb,

18. kontaktne osebe,

19. navedbo, da lahko upravljavec ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, 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

20. morebitne druge pogoje in posebnosti javnega zbiranja ponudb ali pravnega posla.

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

17. člen Uredbe (postopek):

(1) Odpiranje ponudb je javno. Naročnik sme zaradi varovanja tajnih podatkov določiti, da postopek odpiranja ponudb ni javen.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

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

18. člen Uredbe (zapisnik o javnem zbiranju ponudb):

(1) 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.

(2) 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, če je ta objavljena,
- imenih in priimkih oziroma nazivih ponudnikov in ponujenih cenah,
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb,
- ugotovitvah, ali ponudniki izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa,
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena in
- najvišji ponujeni ceni 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.

(3) O neuspelem javnem zbiranju ponudb upravljavec ali organizator javnega zbiranja ponudb obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

10.člen (neposredna pogodba)

(1) Nepremično premoženje se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če so izpolnjeni pogoji, določeni v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.

(2) Če se nepremično premoženje občine v najem odda po metodi neposredne pogodbe in je za najem zainteresiranih več oseb, se z zainteresiranimi osebami opravijo pogajanja o višini najemnine in drugih pogojih oddaje v najem. Postopek s pogajanja vodi tričlanska komisija, ki jo imenuje predstojnik upravljavca.

(3) Če so merila za izbor najemnika poleg višine najemnine tudi drugi pogoji, morajo biti merila za izbor najugodnejšega ponudnika ovrednotena in vsebovana v objavi namere o sklenitvi neposredne pogodbe.

(4) Natančnejšo vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi s sklepanjem neposredne pogodbe določata zakon in uredba.

Za izvedbo postopka oddaje nepremičnega premoženja v najem z neposredno pogodbo se neposredno uporabijo določila zakona in uredbe, ki urejata ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Postopek sklenitve neposredne pogodbe po 52., 65. členu ZSPDSLS-1 in 19. člen Uredbe

52. člen ZSPDSLS-1 (neposredna pogodba)

(1) Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani upravljavca, če se pravni posel razpolaganja z nepremičnim premoženjem 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.

(2) Namera o sklenitvi pogodbe se objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.

(3) Namere o sklenitvi neposredne pogodbe ni treba objaviti, če se neposredna pogodba sklepa zaradi:

- pomoči države v skladu s predpisi o obrambi ali zaradi pomoči države ali samoupravne lokalne skupnosti 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.*

(4) Pred sklenitvijo neposredne pogodbe upravljavec z zainteresiranimi osebami opravi pogajanja o ceni in o drugih pogojih pravnega posla.

(5) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe in pogajanja niso potrebna pri sklenitvi pravnih poslov brezplačne odsvojitve, ustanovitve stvarne služnosti in brezplačne ustanovitve stavbne pravice na podlagi javnega interesa, ki se sklepajo po metodi neposredne pogodbe.

65. člen ZSPDSLS-1 (izjeme pri oddaji v najem)

(1) Nepremično premoženje se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če:

- 1. je država ali samoupravna lokalna skupnost manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine,*
- 2. je predvideni letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem nižji od 5.000 eurov,*
- 3. oddaja stvarnega premoženja v najem po eni od metod iz prve in druge alineje prvega odstavka 49. člena tega zakona in po postopku iz 53. člena tega zakona ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna, pri čemer pogodbeni vrednost ne sme biti več kot 30 odstotkov nižja od izklicne vrednosti ali izhodiščne vrednosti,*

4. se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog,
 5. se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status,
 6. se nepremično premoženje 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,
 7. se odda nepremično premoženje, ki ga je socialno podjetje do takrat uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 68. člena tega zakona,
 8. se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, varnost, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije ali razvojnih obrambnih projektov,
 9. se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe ali
 10. se nepremično premoženje 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.
- (2) V primerih iz 8. in 9. točke prejšnjega odstavka objava namere o oddaji nepremičnega premoženja v najem na spletni strani upravljavca ni obvezna.

19. člen Uredbe (objava):

(1) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe vsebuje:

1. naziv in sedež upravljavca, ki sklepa pravni posel razpolaganja s stvarnim premoženjem,
2. opis predmeta neposredne pogodbe,
3. rok za prejem ponudbe ali izjave o interesu,
4. obliko in pogoje, pod katerimi se predloži ponudba, ali sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje,
5. navedbo, da se bodo po prejemu ponudb, če bo zainteresiranih oseb več, z njimi opravila pogajanja o ceni in o drugih pogojih pravnega posla,
6. način in rok plačila kupnine,
7. navedbo, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla,
8. navedbo morebitnega obstoja predkupne pravice,
9. informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko pridobijo podrobnejše informacije o predmetu razpolaganja zaradi oblikovanja ponudbe in si ogledajo predmet razpolaganja,
10. kontaktne osebe,
11. navedbo, da lahko upravljavec ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za to pooblasti, postopek ustavi do sklenitve pravnega posla in
12. morebitne druge pogoje in posebnosti pravnega posla.

(2) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe lahko vsebuje tudi podatek o najnižji ponudbeni ceni.

2.2. Nastanek, trajanje in prenehanje najemnega razmerja

11.člen

(nastanek najemnega razmerja)

(1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe. Najemna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki (najemodajalec in najemnik).

Ta člen določa čas nastanka najemnega razmerja. Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe.

12.člen

(trajanje najemnega razmerja)

- (1) Nepremično premoženje se odda v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.
- (2) Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavec nepremično premoženje ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

Ta člen določa čas trajanja najemnega razmerja. Najemna pogodba je lahko sklenjena za določen ali za nedoločen čas.

63. člen ZSPDSLS-1 (čas trajanja oddaje v najem)

- (1) *Nepremično premoženje lahko upravljavci oddajo v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.*
- (2) *Najemno razmerje se za poslovne stavbe in poslovne prostore v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev, s pisno odpovedjo.*
- (3) *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.*
- (4) *Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavec nepremično premoženje ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.*

13.člen (podnajem)

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

Ta člen določa, da oddaja nepremičnega premoženja občine v podnajem ni dovoljena, razen na podlagi predhodnega pisnega soglasja upravljavca.

66. člen ZSPDSLS-1 (oddaja v podnajem):

- (1) *Nepremično premoženje se lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda 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.*
- (2) *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 ničen.*
- (3) *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.*

2.2.1. Oddaja poslovnih stavb in poslovnih prostorov v najem

14.člen

(najemna pogodba)

(1) Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki in vsebovati sledeče obvezne sestavine:

- identifikacijske podatke poslovne stavbe ali poslovnega prostora, ki je predmet oddaje v najem (naslov/lokacija, ID znak, velikost/površina) z navedbo morebitnega /ih skupnega/-ih oziroma funkcionalnega/-ih prostora/-ov;
- navedbo dejavnosti oziroma namena, za katerega se poslovna stavba ali poslovni prostor oddaja v najem;
- čas trajanja najemnega razmerja;
- višino in način plačevanja najemnine;
- obveznost in način plačevanja obratovalnih in drugih stroškov;
- navedbo metode oddaje v najem;
- pravice in obveznosti pogodbenih strank, ki se nanašajo na uporabo in vzdrževanje najete poslovne stavbe ali poslovnega prostora;
- določbo o oddaji v podnajem;
- navedbo skrbnikov pogodbe, na strani pogodbenih strank;
- razloge za prenehanje najemnega razmerja in odpovedni rok;
- pravico vstopa upravljavca v poslovno stavbo ali poslovni prostor in pravico ogleda oziroma pregleda le-te(ga);
- druge obveznosti in pogoje, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora.

(2) Ob prevzemu poslovne stavbe ali poslovnega prostora v najem in ob predaji (vračilu) izpraznjene poslovne stavbe ali poslovnega prostora se sestavi primopredajni zapisnik, v katerem se popiše stanje prostora/-ov in opreme, stanje porabe po vgrajenih merilnikih in morebitne druge ugotovitve.

(3) Najemno pogodbo sklepa upravljavec nepremičnega premoženja (najemodajalec).

Ta člen določa obvezne (minimalne) sestavine najemne pogodbe in dolžnost sestave primopredajnega zapisnika, v katerem se popiše stanje nepremičnine.

15.člen

(normalna raba najete nepremičnine)

(1) Najemnik je dolžan najeto nepremičnino vzdrževati v zapisniško prevzetem stanju, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika, ki določa standarde vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

(2) Najemnik je dolžan na svoje stroške odpraviti škodo na poslovni stavbi ali v poslovnem prostoru, ki jo sam povzroči oziroma, ki bi nastala v okviru opravljanja dejavnosti.

(3) Najemnik ni odgovoren za poslabšanje stanja poslovne stavbe ali poslovnega prostora, do katerega je prišlo zaradi normalne uporabe, ki je v skladu z določili najemne pogodbe.

Ta člen opredeljuje normalno rabo najete nepremičnine in dolžnost skrbnega ravnanja z najeto nepremičnino.

16.člen (nujna popravila)

- (1) V primeru nujnega popravila je najemnik dolžan to takoj, vendar pa najkasneje v treh dneh, to sporočiti upravljavcu.
- (2) Upravljavec mora popravila začeti v najkrajšem možnem času, ki ne sme biti daljši od 30 dni.
- (3) Če je to popravilo neodložljivo, da se zavaruje življenje ali zdravje uporabnikov poslovnega prostora ali poslovnega prostora in opreme v njem pred večjo škodo, ga je dolžan sam opraviti, ima pa pravico zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil.

Ta člen določa ravnanje v primeru nujno potrebnih popravil.

17.člen (zavarovanje nepremičnine)

- (1) Občina zavaruje nepremično premoženje, ki se oddaja v najem, in sicer na način, ki je za premoženje najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.
- (2) Opremo, ki je v lasti najemnika, je dolžan zavarovati najemnik sam.

Ta člen določa obveznost zavarovanja nepremičnega premoženja, ki se oddaja v najem.

18.člen (vračilo)

Najemnik je po prenehanju najemnega razmerja dolžan poslovno stavbo oziroma poslovni/-e prostor/-e s ključi vrniti v stanju, v kakršnem ga/jih je prevzel, upoštevajoč normalno rabo.

Ta člen določa ravnanje najemnika ob vrnitvi nepremičnega premoženja.

19.člen (prepovedana dejanja najemnika)

Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca:

- spremeniti, zožiti ali razširiti dovoljene poslovne dejavnosti;
- izvajati preureditvenih del v poslovnih stavbah in poslovnih prostorih;
- izvršiti drugih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnosti v poslovni stavbi in poslovnem prostoru.

Ta člen določa, da najemnik v času trajanja najemnega razmerja, ne sme brez soglasja najemodajalca (občine), spremeniti poslovne dejavnosti ali preurediti poslovnega prostora oziroma izvršiti drugih sprememb v prostoru ali stavbi.

20.člen (prenehanje najemnega razmerja)

(1) Najemno razmerje preneha:

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

(2) Najemno razmerje se za poslovne stavbe ali poslovne prostore odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev, s pisno odpovedjo.

Ta člen določa načine prenehanja najemnega razmerja – najemne pogodbe.

Najemna pogodba lahko preneha: na podlagi sklenjenega sporazuma med pogodbenima strankama o prenehanju najemne pogodbe; ko poteče čas, za katerega je najemna pogodba sklenjena; z odpovedjo najemne pogodbe s strani ene ali druge pogodbene stranke ali na podlagi odstopa najemodajalca od pogodbe, v primeru kršitve najemne pogodbe s strani najemnika.

21.člen (odstop od pogodbe)

(1) Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev in izročitev najete poslovne stavbe ali poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- a) Če najemnik krši določila sklenjene najemne pogodbe, in sicer:
- če poslovno stavbo ali poslovni prostor odda v podnajem brez predhodnega soglasja najemodajalca,
 - če poslovno stavbo ali poslovni prostor uporablja na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj,
 - če v poslovni stavbi ali poslovnem prostoru izvršuje ali izvrši adaptacijo oziroma investicijska vlaganja brez predhodnega soglasja najemodajalca,
 - če na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovne stavbe ali poslovni prostor poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške,
 - če v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bila dodeljena poslovna stavba ali poslovni prostor,
 - če brez soglasja najemodajalca spremeni predmet poslovanja ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost, ki naj bi se izvajala v poslovni stavbi ali v poslovnem prostoru,

- če za več kot en mesec brez upravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,
- če izgubi status, na podlagi katerega je pridobil poslovno stavbo ali poslovni prostor v najem,
- če najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravnava niti v nadaljnjih šestdesetih dneh po prejemu opomina,
- če na kakršenkoli način ovira prenovo poslovne stavbe ali poslovnega prostora,
- če tudi po pisnem opominu najemodajalca uporablja najeto nepremičnino v nasprotju s pogodbo ali jo uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,

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

c) v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

(2) Najemodajalec v primerih iz prejšnjega odstavka določi tudi čas, v katerem mora najemnik izprazniti najeto nepremičnino ter jo izročiti najemodajalcu v stanju, v kakršnem jo je dobil v najem. Ob predaji izpraznjene nepremičnine se sestavi primopredajni zapisnik.

Ta člen določa odstop od najemne pogodbe s strani najemodajalca.

2.2.2. Oddaja zemljišč v najem

22.člen (zemljišča)

(1) Stavbna zemljišča se oddajajo v najem po postopku določenem s tem pravilnikom, zakonom in uredbo.

(2) Kmetijska zemljišča se oddajajo v zakup v skladu s pogoji in po postopku, ki jih določa zakon, ki ureja kmetijska zemljišča.

Poglavje 2.4 ureja oddajanje zemljišč, ki so lahko stavbna ali kmetijska, v najem.

Ta člen določa, da za oddajo stavbnih zemljišč v najem, v celoti veljajo določila tega pravilnika, zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti in uredbe, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Za oddajo kmetijskih zemljišč v najem (zakup) pa veljajo določila posebnih predpisov – zakona, ki ureja kmetijska zemljišča.

23.člen (najemna pogodba)

(1) Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki in vsebovati sledeče obvezne sestavine:

- identifikacijske podatke zemljišča, ki je predmet oddaje v najem (naslov/lokacija, ID znak, velikost/površina idr.);
- navedbo namena, za katerega se zemljišče oddaja v najem;

- čas trajanja najemnega razmerja;
- višino in način plačila najemnine;
- metodo oddaje v najem;
- pravice in obveznosti pogodbenih strank;
- določbe o oddaji v podnajem;
- navedbo skrbnikov pogodbe in
- druge obveznosti in pogoje, ki izhajajo iz uporabe zemljišča.

(2) Najemno pogodbo sklepa upravljavec nepremičnega premoženja (najemodajalec).

Ta člen določa obvezne (minimalne) sestavine najemne pogodbe za najem zemljišč.

24.člen (normalna raba)

(1) Najemnik je dolžan najeto zemljišče uporabljati kot dober gospodar ter na način in v obsegu, ki ne bo posegal v pravice drugih uporabnikov ali v rabo sosednjih zemljišč oziroma bo zagotovil morebitni intervencijski dostop.

(2) Najemnik je dolžan na svoje stroške odpraviti škodo, ki jo sam povzroči oz. bi nastala v okviru opravljanja dejavnosti bodisi na zemljišču, ki je predmet najemne pogodbe bodisi na sosednjem zemljišču.

(3) Najemnik ni odgovoren za poslabšanje stanja zemljišča, do katerega je prišlo zaradi normalne uporabe, ki je v skladu z določili najemne pogodbe.

Ta člen opredeljuje normalno rabo najete nepremičnine in dolžnost skrbnega ravnanja z najeto nepremičnino.

25.člen (prenehanje najemnega razmerja)

(1) Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem pogodbe o oddaji v najem,
- s potekom časa, za katerega je bila pogodba sklenjena,
- z odstopom od najemne pogodbe.

(2) Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva od najemnika, da zemljišče, ki je predmet pogodbe, brez odpovednega roka, zapusti, če ugotovi, da ne izpolnjuje pogodbeno dogovorjenih obveznosti oziroma huje krši določila sklenjene najemne pogodbe.

(3) Najemnik je po preteku časa, za katerega je sklenjeno najemno razmerje, dolžan zemljišče vrniti v stanju, kakršnem je bilo pred začetkom najemnega razmerja, upošteva je njegovo normalno rabo.

Ta člen določa načine prenehanja najemnega razmerja za najem zemljišč.

2.3. Način in merila določanja najemnin

26.člen (najemnina in drugi stroški)

- (1) Za najem nepremičnega premoženja je najemnik dolžan plačevati najemnino.
- (2) Najemnik je dolžan plačevati tudi druge stroške, če tako določa zakon, uredba ali je tako, v skladu za zakonom ali uredbo, dogovorjeno s sklenjeno najemno pogodbo.
- (3) Za druge stroške se štejejo:
 - obratovalni stroški,
 - stroški rednega vzdrževanja nepremičnega premoženja (manjših vzdrževalnih del),
 - stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
 - stroški upravljanja,
 - stroški zavarovanja
 - in drugi dogovorjeni stroški.
- (4) Najemnina se praviloma plačuje za tekoči mesec, mesečno, na podlagi izstavljenega računa s strani upravljavca, lahko pa tudi letno. Plačilo mora biti izvedeno do zadnjega dne v mesecu oziroma letu, razen v primerih drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.
- (5) Drugi stroški se plačujejo na način določen v najemni pogodbi.

Ta člen določa obveznost plačevanja najemnine in drugih stroškov. Kadar je predmet najema poslovna stavba ali poslovni prostor, je najemnik dolžan plačevati tudi druge stroške, ki so navedeni v tretjem odstavku.

Ta člen ureja tudi način plačevanja najemnine.

62. člen ZSPDSLS-1 (oddaja v najem)

(4) Najemnina se lahko plačuje mesečno ali letno. Plačilo najemnine za več let v enkratnem znesku ni dopustno. Pogodbeno določilo o plačilu najemnine v enkratnem znesku za obdobje, daljše od enega leta, je nično.

27.člen (določitev mesečne najemnine)

- (1) Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v absolutnem znesku v EUR ali v EUR/m² in je določena glede na namembnost poslovne stavbe ali poslovnega prostora oziroma dejavnost, ki se bo v njem odvijala oziroma glede na namensko rabo zemljišča.
- (2) Najemnina se določi izkustveno na podlagi cenika, ki ga sprejme predstojnik upravljavca. Cenik se objavi na spletni strani upravljavca, lahko pa tudi na drug običajen način.
- (3) Če višina letne najemnine za najeto nepremičnino preseže 10.000 EUR, mora upravljavec pred sklenitvijo pravnega posla naročiti cenitev višine najemnine. Ocenjena višina najemnine predstavlja izhodiščno mesečno najemnino.

(4) Upravljavec lahko tudi v drugih primerih, ko cenitev višine najemnine ni obvezna, odloči, da se za določitev najemnine ne uporabi cenik, iz drugega odstavka tega člena, ampak se najemnina določi na podlagi ceniťve višine najemnine. Če se cenitev opravi iz razlogov na strani interesenta za najem, stroške oprave ceniťve višine najemnine krije interesent za najem.

(5) Najemnina se lahko plačuje mesečno ali letno, razen če se nepremično premoženje, v skladu z določili zakona, uredbe in tega pravilnika, v najem oddaja po posameznih urah ali dnevih.

(6) Najemnina se usklajuje na vsake tri leta.

Ta člen določa način določanja najemnine.

28.člen

(izhodiščna oziroma izklicna najemnina)

(1) Če je za najem iste nepremičnine zainteresiranih več oseb, se z vsemi opravijo pogajanja o višini najemnine, pri čemer najemnina, določena na podlagi prejšnjega člena tega pravilnika, predstavlja izhodiščno najemnino.

(2) Če je v skladu z zakonom, nepremično premoženje v najem treba oddati po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, najemnina, določena na podlagi prejšnjega člena tega pravilnika, predstavlja izklicno najemnino v postopku javne dražbe oziroma izhodiščno najemnino v postopku javnega zbiranja ponudb

Ta člen določa, da najemnina kot je določena po postopku iz 24. člena, v postopkih oddajanja premoženja v najem (postopek neposredne pogodbe, postopek javne dražbe, postopek javnega zbiranja ponudb) predstavlja izhodiščno oziroma izklicno najemnino.

29.člen

(oddaja pod ocenjeno vrednostjo najemnine)

(1) Pod ocenjeno vrednostjo najemnine se lahko odda v najem nepremično premoženje, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponudbami, ki so v javnem interesu lokalne skupnosti, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena, se nepremičnine oddajo v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb.

(3) Objava javnega zbiranja ponudb lahko vsebuje morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati ponudnik.

(4) Pred postopkom oddaje nepremičnine za dejavnosti iz prvega odstavka predstojnik upravljavca izda sklep, v katerem opredeli namembnost oddaje in odstotek znižanja najemnine, ki ne sme biti višji od 80%.

Člen določa primere, v katerih se lahko nepremično premoženje oddaja v najem, pod ocenjeno vrednostjo.

62. člen ZSPDLS-1 (oddaja v najem)

(3) Pod ocenjeno vrednostjo se lahko odda v najem nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponudbami, ki so v skladu z razvojnimi programom samoupravne lokalne skupnosti, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.

64. člen ZSPDSL-1 (postopek oddaje v najem):

(2) V primeru iz tretjega odstavka 62. člena tega zakona se nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti odda v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb. Objava javnega zbiranja ponudb vsebuje merila, ki so poleg ponujene najemnine odločilna za izbor najugodnejšega ponudnika. Objava poleg meril vsebuje navedbo, da bo sestavni del pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti in gospodarnost oddaje v najem.

30.člen (kategorije namembnosti)

Pri določanju višine najemnine za poslovne stavbe in poslovne prostore se upoštevajo naslednje kategorije namembnosti:

1. kategorija: poslovne stavbe in poslovni prostori, v katerih se opravlja pridobitna dejavnost,
2. kategorija: poslovne stavbe in poslovni prostori, v katerih se opravlja nepridobitna dejavnost,
3. kategorija: poslovne stavbe in poslovni prostori, v katerih se opravlja deficitarna dejavnost oziroma dejavnosti posebnega pomena za lokalno skupnost,
4. kategorija: pomožni prostori (skladišča, garaže, ipd.).

Ta člen določa kategorije namembnosti poslovnih stavb in poslovnih prostorov. Kategorije se bodo upoštevale pri pripravi cenikov.

31.člen (izjemno znižanje najemnine)

(1) Za določen čas se najemniku lahko na podlagi vloge zniža najemnina ali oprosti plačilo najemnine za najem poslovne stavbe ali poslovnega prostora v naslednjih primerih:

- za čas obnove javne infrastrukture s predhodnim soglasjem upravljavca, v okviru predvidenega terminskega plana izvajanja del, če je moteno, oteženo ali onemogočeno opravljanje dejavnosti v poslovni stavbi ali poslovnem prostoru,
- za čas adaptacije poslovne stavbe ali poslovnega prostora oziroma za čas investicijskih vlaganj v poslovno stavbo ali poslovni prostor s predhodnim pisnim soglasjem upravljavca, v okviru terminskega plana izvajanja del,
- če je najemnik, ki je sicer nosilec in edini izvajalec dejavnosti, v postopku zdravljenja ali rehabilitacije je lahko oproščen plačila najemnine največ do 6 mesecev. Svojo nesposobnost za opravljanje dejavnosti mora dokazovati po pravilih zdravniške komisije ZZZS,
- v primeru naravnih nesreč ali razglašeni epidemij nalezljivih bolezni, zaradi česar je onemogočeno ali prepovedano izvajanje najemnikove dejavnosti, pri čemer mora slednji poleg vloge predložiti tudi ustrezna dokazila.

(2) Vlogo najemnika pregleda strokovna služba upravljavca, ki poda predlog. O predlogu odloča predstojnik upravljavca s pisnim obvestilom najemniku.

Ta člen določa primere, ko se lahko najemniku zniža najemnina oziroma se ga oprosti plačila najemnine.

3. VLAGANJA V POSLOVNO STAVBO ALI POSLOVNI PROSTOR

32.člen

(stanje poslovne stavbe ali prostora)

(1) Najemniku se odda v najem urejena poslovna stavba ali poslovni prostor, lahko pa tudi delno urejena ali neurejena poslovna stavba ali poslovni prostor.

(2) Stanje poslovne stavbe ali poslovnega prostora se ugotavlja na podlagi zapisnika o primopredaji stavbe ali prostora.

Ta člen določa način ugotavljanja stanja poslovne stavbe ali poslovnega prostora, ki se oddaja v najem.

33.člen

(dodatna vlaganja)

(1) Morebitna potrebna dela za usposobitev, obnovitev ali preureditev poslovnega prostora ali poslovne stavbe za uporabo oziroma opravljanje dejavnosti, ki je določena z najemno pogodbo, je najemnik dolžan opraviti na lastne stroške. Opravi lahko samo tista dela, za katera si predhodno pridobi pisno soglasje upravljavca in ni upravičen do povrnitve kakršnih koli stroškov vlaganj in z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na poslovni stavbi ali poslovnem prostoru.

(2) Po prenehanju najemnega razmerja za poslovni prostor se najemnik z upravljavcem dogovori o morebitnem priznanju dodatnih vlaganj.

(3) V primeru, da dodatna vlaganja za lastnika niso koristna, je najemnik dolžan vzpostaviti poslovni prostor v prvotno stanje.

Ta člen določa, da lahko najemnik, ko za opravljanje dejavnosti, poslovno stavbo oziroma prostore preuredi s soglasjem najemodajalca, vendar na lastne stroške. Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan vzpostaviti poslovni prostor v prvotno stanje, razen če se z upravljavcem dogovori o priznanju vlaganj.

34.člen

(investicijska vzdrževalna dela)

(1) Investicijska vzdrževalna dela na nepremičnem premoženju izvaja upravljavec na podlagi področnih predpisov, ki urejajo javne finance, javno naročanje oziroma javno zasebno partnerstvo.

(2) Vlaganja fizičnih in pravnih oseb v konkretne nedokončane poslovne stavbe ali poslovne prostore ali poslovne stavbe ali poslovne prostore v slabem stanju, ki so v lasti občine,

morajo biti izvedena v skladu z zakonom, ki ureja javno zasebno partnerstvo in drugimi področnimi predpisi.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena se sklene pisni dogovor med najemnikom in upravljavcem, v katerem se posebej opredelijo potrebna vlaganja oziroma predvidena dela, višina predvidenih sredstev, načini dokazovanja vlaganj ter morebitno pobotanje vlaganj z zneski najemnin.

Ta člen ureja izvajanje investicijskih vzdrževalnih del na poslovni stavbi ali v poslovnem prostoru. Investicijska vzdrževalna dela izvaja upravljavec nepremičnega premoženja, v skladu s posebnimi predpisi in na osnovi le-teh sklenjenimi dogovori pa lahko izvajanje investicijskih vzdrževalnih del prevzamejo fizične ali pravne osebe.

60. člen ZSPDSLS-1 (investicijska vzdrževalna dela):

(1) Upravljavci izvajajo investicijska vzdrževalna dela na nepremičnem premoženju.

(2) Sredstva, potrebna za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, se zagotovijo v finančnem načrtu upravljavca v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

4. ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V BREZPLAČNO UPORABO

35.člen (brezplačna uporaba)

(1) Nepremično premoženje, ki ga začasno 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.

(2) Uporabniki nepremičnega premoženja iz 1. odstavka tega člena, ki sklenejo pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja, krijejo obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del, stroške zavarovanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Ta člen določa načine in pogoje za oddajo nepremičnega premoženja v brezplačno uporabo.

68. člen ZSPDSLS-1 (brezplačna uporaba)

(1) Nepremično premoženje države, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, in nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, 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.
- (2) Pravno poslovni uporabniki iz prejšnjega odstavka so dolžni državi ali samoupravni lokalni skupnosti za uporabo nepremičnega premoženja na podlagi prejšnjega odstavka izročiti neupravičeno prejeto 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.
- (3) 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 tega zakona.
- (4) Pravno poslovni uporabniki iz prvega odstavka tega člena, ki sklenejo pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja, krijejo obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del, stroške zavarovanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.
- (5) Nepremično premoženje, ki je dano v brezplačno uporabo, je prepovedano oddati v najem ali v brezplačno uporabo. Tak pravni posel je ničen. Pravno poslovni uporabnik iz pogodbe o brezplačni uporabi je dolžan upravljavcu nepremičnega premoženja izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje v najem.
- (6) Določba iz prejšnjega odstavka ne velja za javne sklade, katerih javna naloga je oddaja nepremičnega premoženja v najem.

36.člen

(čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi)

- (1) Nepremično premoženje se lahko odda v brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti iz prvega odstavka 39. člena, vendar največ za obdobje, ki ni daljše od petih let.
- (2) Če upravljavec nepremičnega premoženja ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo
- (3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se lahko nepremično 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.
- (4) Upravljavec nepremičnega premoženja lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o brezplačni uporabi, če:
- pravno poslovnim uporabnikom iz prvega odstavka 39. člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,
 - upravljavec premoženje 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.

Ta člen določa čas trajanja oddaje nepremičnega premoženja v brezplačno rabo in razloge za odpoved pogodbenega razmerja.

69. člen ZSPDSLS-1 (čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi)

(1) Nepremično premoženje se lahko odda v brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti iz prvega odstavka prejšnjega člena, vendar največ za obdobje, ki ni daljše od petih let.

(2) Če noben upravljavec ali uporabnik nepremičnega premoženja ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena, se v primerih iz tretje alineje prvega odstavka prejšnjega člena lahko pogodba o brezplačni uporabi 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.*

(4) 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.

(5) Upravljavec nepremičnega premoženja lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o brezplačni uporabi, če:

- pravno poslovnim uporabnikom iz prvega odstavka tega člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,*
- upravljavec ali uporabnik nepremično premoženje 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 (obvezne sestavine)

(1) Obvezna sestavina pogodbe o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja je določilo o obveznosti izročitve morebitne neupravičeno prejete koristi v višini določene najemnine, skladno z določili zakona.

(2) V pogodbi o oddaji nepremičnega premoženja 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.

(3) Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika, ki določa standarde vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

Ta člen določa obvezne sestavine pogodbe o brezplačni uporabi.

68. člen ZSPDSLS-1 (brezplačna uporaba)

(1) Nepremično premoženje države, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, in nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, 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.

(2) Pravno poslovni uporabniki iz prejšnjega odstavka so dolžni državi ali samoupravni lokalni skupnosti za uporabo nepremičnega premoženja na podlagi prejšnjega odstavka izročiti neupravičeno prejeto 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.

(3) 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 tega zakona.

(4) Pravno poslovni uporabniki iz prvega odstavka tega člena, ki sklenejo pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja, krijejo obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del, stroške zavarovanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

(5) Nepremično premoženje, ki je dano v brezplačno uporabo, je prepovedano oddati v najem ali v brezplačno uporabo. Tak pravni posel je ničen. Pravno poslovni uporabnik iz pogodbe o brezplačni uporabi je dolžan upravljavcu nepremičnega premoženja izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje v najem.

(6) Določba iz prejšnjega odstavka ne velja za javne sklade, katerih javna naloga je oddaja nepremičnega premoženja v najem.

5. ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V OBČASNO UPORABO

38.člen

(postopek oddaje v občasno uporabo)

(1) Če to ni v nasprotju z namembnostjo nepremičnine in se z uporabo ne krni ugled upravljavca, se nepremičnina 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 (občasna uporaba).

(2) Uporabnik je dolžan plačevati uporabnino. Uporabnina se določi s cenikom, ki ga sprejme predstojnik upravljavca/župan. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani upravljavca.

(3) Uporabnina 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 roku 15 dni.

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

Ta člen določa postopek oddaje nepremičnega premoženja v občasno uporabo.

67. člen ZSPDSLS-1 (postopek oddaje v občasno uporabo)

(1) Če to ni v nasprotju z namembnostjo nepremičnine in se z uporabo ne krni ugled lastnika in upravljavca nepremičnega premoženja, 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.

(2) Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja države se v primerih iz prejšnjega odstavka določi s cenikom, ki ga sprejme predstojnik upravljavca. Če je upravljavec oseba javnega prava, k aktu poda predhodno soglasje ministrstvo, pristojno za področje, na katerem deluje oseba javnega prava. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani upravljavca.

(3) Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti se v primerih iz prvega odstavka tega člena določi s cenikom, ki ga sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani upravljavca.

(4) Uporabnina, ki se določi s cenikom, predstavlja tržno odmeno, 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.

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

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

39. člen (prednosti)

(1) V primeru, ko je za isti termin vloženih več vlog za uporabo istega nepremičnega premoženja, imajo praviloma prednost:

- prireditve oziroma dogodki občinskega pomena,
- društva in druge nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu,
- izvajalci vsakokratnega letnega programa športa, turizma in kulturnih programov v občini ter
- najemniki, katerim je uporaba občinskih prostorov zagotovljena z drugimi predpisi občine.

(2) O prednosti odloči predstojnik upravljavca. Ne glede na prednost je možna sporazumna uskladitev uporabnikov s pooblaščen osebo upravljavca pri določanju terminov uporabe nepremičnega premoženja.

(3) Z uporabniki se sklene pogodba, ki je osnova za izstavitve računa za plačilo uporabnine.

Ta člen določa prednosti pri najemanju nepremičnega premoženja v primeru občasne uporabe (npr. najem dvorane za izvedbo prireditve..).

6. PREHODNE IN KONČNI DOLOČBI

40. člen

(1) Obstoječa najemna razmerja za določen čas ostanejo v veljavi do izteka najemnega razmerja.

(2) Obstoječa najemna razmerja za nedoločen čas se v roku 1 leta od uveljavitve tega pravilnika uskladijo z določili tega pravilnika.

(3) V kolikor sporazumna uskladitev obstoječih najemnih razmerij iz prejšnjega odstavka tega člena ne bo mogoča, lahko najemodajalec prične s postopkom odpovedi najemnega razmerja.

41. člen

Najkasneje v roku 6 mesecev od uveljavitve tega pravilnika se uskladijo oziroma sprejmejo ceniki za najemanje in uporabo nepremičnega premoženja po tem pravilniku.

42. člen

Za vsebine, ki jih ta pravilnik ne ureja, ter v primeru spremembe predpisov, ki so bili podlaga ob pripravi tega pravilnika, se neposredno uporabljajo določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, uredbe, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, zakona, ki ureja obligacijska razmerja, zakona, ki ureja javne finance in drugi, navedenim zakonom podrejeni predpisi.

V primeru spremembe predpisov, se določila tega pravilnika uskladijo v roku 3 mesecev od sprejetja sprememb predpisov.

43. člen

Z uveljavitvijo tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Poljčane v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2012).

44. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Št. 007-0003/2021-1

Poljčane, dne

Župan
Občine Poljčane
Stanislav Kovačič