

# **P R A V I L N I K**

## **o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov Občine Ormož v najem**

### **I. UVOD**

#### **Ocena stanja**

Občina Ormož ima sprejet Pravilnik o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in o določanju najemnin (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 8/09) iz leta 2009.

#### **Razlogi za sprejem pravilnika**

Sprejet je bil novi Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) ter na osnovi zakona še Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18). Oba akta vsebujeta manjše spremembe pri ravnanju s stvarnim premoženjem države in občin. Spremembe se nanašajo predvsem na novo terminologijo in roke za objavo javnih razpisov za oddajo poslovnih prostorov v najem ter dopolnitve pogojev pri objavi javnih razpisov. Prav tako pravilnik vsebuje nekatere novosti, za katere smo z leti uporabe veljavnega pravilnika ugotovili, da jih je potrebno korigirati.

Občina Ormož ima način oddajanja poslovnih prostorov v najem predpisan v Pravilniku o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in o določanju najemnin. Predlagani pravilnik usklajuje veljavni pravilnik s sprejetim zakonom in uredbo in podrobneje določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v najem, trajanje, nastanek in prenehanje najemnega razmerja ter način in merila za določanje najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Ormož, oddajanje poslovnih prostorov v brezplačno uporabo, vlaganja v poslovni prostor ter oddajanje posebnih poslovnih prostorov v občasno uporabo.

Ravnanje s stvarnim premoženjem je pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja.

Občina Ormož oddaja v najem svoje nepremičnine, ki jih začasno ne potrebuje za svoje namene tistim, ki take nepremičnine potrebujejo in tako iz tega naslova pridobiva delež lastnih prihodkov.

#### **Cilji pravilnika**

Cilj sprejema novega pravilnika je uskladitev veljavnega pravilnika s spremenjeno zakonodajo. Kljub temu, da gre za manjše spremembe pravilnika, se spremembe nanašajo na več členov, zato se zaradi preglednosti besedila sprejema nov pravilnik.

#### **Ocena finančnih posledic**

Novi pravilnik ne bo imel bistvenih finančnih posledic, saj bo višina najemnine za poslovne prostore ostala na enaki ravni.

### **II. BESEDILO ČLENOV**

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) in 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št.

9/15 – uradno prečiščeno besedilo in 11/19 ter Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/23) je Občinski svet Ormož na \_\_\_\_ . redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **P R A V I L N I K**

### **o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov Občine Ormož v najem**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

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

(1) Ta pravilnik določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v najem, trajanje, nastanek in prenehanje najemnega razmerja ter način in merila za določanje najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Ormož (v nadaljnjem besedilu: občina), oddajanje poslovnih prostorov v brezplačno uporabo, vlaganja v poslovni prostor ter oddajanje posebnih poslovnih prostorov v občasno uporabo.

(2) Pravilnik velja za vse upravljavce in uporabnike poslovnih prostorov občine, če ni z zakonom določeno drugače.

##### **2. člen** **(pomen poslovne stavbe in poslovnega prostora)**

(1) Za poslovno stavbo se šteje stavba, ki je namenjena za poslovno dejavnost in se v ta namen pretežno uporablja.

(2) 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.

##### **3. člen** **(oddaja v najem)**

Poslovni prostor v lasti občine, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, se lahko odda v najem. Najemnina se lahko plačuje mesečno ali letno.

#### **II. REGISTER POSLOVNIH PROSTOROV ORMOŽ**

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

(1) Register poslovnih prostorov občine in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi upravljavec.

(2) V register poslovnih prostorov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine.

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

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

(1) Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:

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

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

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

##### **6. člen**

##### **(določitev komisije)**

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

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

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

##### **7. člen**

##### **(javna dražba)**

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

(2) Razpis o oddaji poslovnega prostora v najem na podlagi javne dražbe se objavi na spletni strani upravljavca, občine ali tudi na drug krajevno običajen način.

(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) Objava razpisa o javni dražbi vsebuje:

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe in naziv in sedež upravljavca, če ta ni hkrati organizator javne dražbe,
- opis predmeta oddaje v najem,
- predvideno dejavnost oziroma prednostne dejavnosti ali omejitve,
- čas, za katerega se poslovni prostor odda v najem,
- izklicno višino najemnine in najnižji znesek njenega višanja,
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki praviloma ne sme biti manjša od treh izklicnih najemnin ter obvestilo, da jo je treba vplačati najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe,
- številko transakcijskega računa, na katerega se vplača varščina,
- 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,
- razloge za zadržanje varščine,
- način in rok plačila najemnine,
- kraj in čas javne dražbe,
- opozorilo, da na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe,
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe,
- kontaktne osebe,
- navedbo, da lahko upravljavec ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanja proračuna

občine, 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,

- morebitne druge pogoje in posebnosti javne dražbe ali pravnega posla.

## **8. člen** **(postopek)**

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

(2) 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.

(3) Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku. Član komisije mora pred začetkom javne dražbe opozoriti, da obstaja kateri od izločitvenih razlogov iz prejšnjega odstavka.

(4) Na javno dražbo lahko pristopijo le dražitelji oziroma tretje osebe, ki izpolnjujejo pogoje, določene v objavi javne dražbe in so v celotnem znesku pravočasno vplačali varščino in ob pristopu na javno dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma tretjo osebo. Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji predložiti pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe.

(5) Izklicna mesečna najemnina se viša 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 najemnina, ki je bila izklicana trikrat. Ko je višina najemnine izklicana trikrat, komisija ugotovi, komu in po kakšni mesečni najemnini je bil predmetni poslovni prostor oddan v najem in najemnika pozove k sklenitvi najemne pogodbe.

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

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

## **9. člen** **(zapisnik o javni dražbi)**

Javna dražba se izvede na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi razpisa o javni dražbi. O javni dražbi se sestavi zapisnik, ki vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri izvedbe javne dražbe,
- imenih in priimkih članov komisije,
- predmetu javne dražbe,
- izklicni višini najemnine,
- najnižjem znesku višanja,
- imenih in priimkih dražiteljev, njihovih zastopnikov ali pooblaščenec,

- ugotovitvah, ali dražitelj izpolnjuje druge pogoje iz razpisa in
- najvišji izklicani najemnini in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega dražitelja in o ugotovitvah, da je bil najugodnejši dražitelj pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitev, da izklicna višina najemnine ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

## **10. člen**

### **(sklenitev najemne pogodbe)**

- (1) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene najemna pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi.
- (2) Če dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu upravljavec lahko podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino.
- (3) Če najugodnejši dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

## **11. člen**

### **(javno zbiranje ponudb)**

- (1) Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za najem poslovnih prostorov pod vnaprej določenimi pogoji.
- (2) Razpis za javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani upravljavca, občine ali tudi na drug krajevno običajen način.
- (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) Objava razpisa o javnem zbiranju ponudb vsebuje:
  - naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter naziv in sedež upravljavca, če ta ni hkrati organizator javnega zbiranja ponudb,
  - opis predmeta javnega zbiranja ponudb,
  - predvideno dejavnost oziroma prednostne dejavnosti ali omejitve,
  - čas za katerega se poslovni prostor odda v najem,
  - izhodiščno vrednost najemnine, če je ta določena,
  - navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini, katere višino določi upravljavec v objavi,
  - številko transakcijskega računa, na katerega se vplača varščina,
  - obvestilo ponudnikom, da bo po končanem javnem zbiranju ponudb varščina vrnjena tistim, ki v postopku javnega zbiranja ponudb ne bodo uspešni, in navedba roka, v katerem bo vrnjena,
  - razloge za zadržanje varščine,
  - način in rok plačila najemnine,
  - rok za prejem ponudbe,
  - rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo, ki začne teči od dneva oddaje ponudbe,
  - obliko in pogoje, pod katerimi mora najemnik predložiti ponudbo, ali sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje, in navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki lahko opravila dodatna pogajanja,
  - navedbo, da je odpiranje ponudb javno,
  - navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah,
  - opozorilo, da pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe,
  - izjavo ponudnika, da ni povezana oseba s člani komisije ali cenilcem, pri čemer se smiselno uporablja 2. odstavek 12. člena,

- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji lahko zainteresirani ponudniki pridobijo podrobnejše informacije o predmetu javnega zbiranja ponudb zaradi oblikovanja ponudbe za najem in si ogledajo predmet javnega zbiranja ponudb,
- kontaktne osebe,
- navedbo, da lahko upravljavec ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanja proračuna občine, za to pooblasti, postopek ustavi do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine in
- morebitne druge pogoje in posebnosti javnega zbiranja ponudb ali pravnega posla.

## **12. člen** **(postopek)**

- (1) Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njim povezane osebe.
- (2) 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.
- (3) Odpiranje ponudb je javno.
- (4) Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku, ali pravočasno, vendar nepopolno ponudbo komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.
- (5) 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.
- (6) 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, kjer se za izklicno vrednost najemnine 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.
- (7) Postopki iz prejšnjega odstavka morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov na dane ponudbe, sicer javno zbiranje ponudb ni uspešno.
- (8) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izhodiščna višina najemnine ali v postopkih iz šestega odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj višina najemnine, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

### **13. člen** **(zapisnik)**

(1) Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi razpisa 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;
- imenih in priimkih članov komisije;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- izhodiščni vrednosti najemnine, če je ta objavljena;
- imenih in priimkih oziroma nazivih ponudnikov in ponujenih najemninah;
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah, ali ponudniki izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa;
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz šestega odstavka prejšnjega člena;
- najvišji ponujeni najemnini in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega ponudnika in ugotovitvi, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi najemne pogodbe, ali ugotovitvi, da izhodiščna najemnina oziroma najemnina, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

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

### **14. člen** **(sklenitev pogodbe)**

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

(2) Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino.

(3) Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

### **15. člen** **(vračilo varščine)**

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

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

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

### **16. člen** **(metoda neposredne pogodbe)**

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

- je občina manj kot 50-odstotna solastnica poslovnega prostora,
- je predviden letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 5.000 eurov;
- oddaja stvarnega premoženja v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je

metoda neuspešna, pri čemer pogodbena vrednost ne sme biti več kot 30 odstotkov nižja od izklicne vrednosti ali izhodiščne vrednosti najemnine,

- se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog,
- 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,
- se nepremično premoženje odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo, vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno,
- se odda nepremično premoženje, ki ga je socialno podjetje do takrat uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi,
- 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,
- se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe ali
- 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.

#### **17. člen**

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

- (1) Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem se objavi na spletni strani upravljavca, občine, ali tudi na drug krajevno običajen način.
- (2) Namera o sklenitvi pogodbe o oddaji v najem se objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.
- (3) Za vodenje postopkov pri oddajanju poslovnih prostorov v najemu in za odločanje o pravicah in obveznostih v skladu s tem pravilnikom, je pristojna strokovna služba upravljavca, kolikor izvedba javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb po tem pravilniku ni potrebna.

#### **18. člen**

##### **(pristojnosti upravljavca)**

Strokovna služba upravljavca ima pri uporabi metode neposredne pogodbe naslednje pristojnosti:

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

#### **19. člen**

##### **(pritožbeni organ)**

O pritožbah zoper morebitne upravne akte strokovne službe upravljavca, v zvezi z oddajo poslovnega prostora na podlagi neposredne metode, odloča predstojnik upravljavca.



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

### **20. člen**

#### **(trajanje najemnega razmerja)**

- (1) Poslovni prostori se lahko 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 občine odpove s pisno odpovedjo. Odpoved se najemniku posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.
- (3) Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavec poslovni prostor ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

### **21. člen**

#### **(predmet najemne pogodbe)**

- (1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki.
- (2) Najemna pogodba mora vsebovati:
  - identifikacijske podatke o lokaciji poslovnega prostora,
  - površino poslovnega prostora,
  - višino mesečne najemnine, način in rok plačila,
  - obveznost najemnika, da poleg najemnine krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške upravljanja in zavarovanja, če cena upravljanja in zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroške za katere se stranki dogovorita,
  - določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v zgradbi,
  - dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
  - čas, za katerega se sklepa najemna pogodba,
  - dolžnost glede vzdrževanja poslovnega prostora,
  - določbe o oddaji v podnajem,
  - pravico vstopa upravljavca v poslovni prostor in pravico ogleda oziroma pregleda let tega,
  - določila o odpovedi in odpovednih rokih,
  - druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.

### **22. člen**

#### **(podnajem)**

- (1) Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez soglasja najemodajalca.
- (2) Najemnik lahko na podlagi prehodnega pisnega soglasja upravljavca odda poslovni prostor 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.
- (3) Splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja v podnajem je nično. Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničn.
- (4) 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.

### **23. člen**

#### **(normalna raba poslovnega prostora)**

- (1) Najemnik je dolžan najeti poslovni prostor vzdrževati v zapisniško prevzetem stanju, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. Glede stroškov tekočega

vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 s sprem.).

(2) Najemnik je dolžan na svoje stroške odpraviti škodo v poslovnem prostoru, ki jo sam povzroči.

(3) V primeru nujnega popravila je najemnik dolžan to takoj, vendar pa najkasneje v treh dneh, to sporočiti najemodajalcu oziroma upravniku. Najemodajalec mora popravila začeti v najkrajšem možnem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni.

#### **24. člen**

##### **(prenehanje najemnega razmerja)**

(1) Najemno razmerje preneha:

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

(2) Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan poslovni prostor s pripadajočimi ključi vrniti v zapisniško prevzetem stanju, ki ne zmanjšuje ocenjene vrednosti poslovnega prostora, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora se sestavi zapisnik.

#### **25. člen**

##### **(krivdni odpovedni razlogi)**

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

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

## VII. NAČIN IN MERILA DOLOČANJA NAJEMNIN

### 26. člen

#### (določitev mesečne najemnine)

(1) Višina izklicne najemnine za poslovni prostor se določi na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 s sprem.).

(2) Višina mesečne najemnine je odvisna od vrednosti poslovnega prostora in letne stopnje najemnine in se izračuna po naslednji enačbi:

Vrednost poslovnega prostora (Vp): št. točk x vrednost točke x uporabna korigirana neto tlorisna površina poslovnega prostora x Kf

$$\text{Mesečna najemnina: } \frac{Vp \times K}{12 \times 100}$$

pri čemer pomeni;

Kf = vpliv velikosti poslovnega prostora

Vp = revalorizirana vrednost poslovnega prostora

K = letna stopnja najemnine

Letna stopnja najemnine (K) za poslovni prostor je odvisna od lokacije poslovnega prostora in dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru.

(3) Vrednost točke kot osnova za ugotovitev vrednosti poslovnega prostora se določi v skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 127/04 s sprem.).

(4) Če za poslovni prostor višina letne najemnine preseže 10.000 EUR, se mesečna najemnina določi na osnovi cenvitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin ali sodni cenilec.

### 27. člen

#### (namembnost in lokacija)

(1) Glede na namembnost se poslovni prostori razvrstijo v naslednje skupine:

SKUPINA 1:

- dejavnost umetnosti, kulture, političnih strank, humanitarnih organizacij, izobraževanja, športa, društev in državne uprave;

SKUPINA 2:

- dejavnost zdravstva, socialnega varstva, otroškega varstva, pokopališka in pogrebna dejavnost in vse ostale dejavnosti, ki niso zajete v skupini 1 in 2;

SKUPINA 3:

- dejavnost gostinstva, bančništva, zavarovalništva, iger na srečo in inženiringa.

(2) V primeru, da se v poslovnem prostoru opravlja več dejavnosti, se pri oblikovanju najemnine upošteva dejavnost, ki spada v višjo skupino. O razvrstitvi poslovnega prostora v skupino odloča komisija za oddajo poslovnih prostorov v najem.

(3) Lokacije na katerih se nahajajo poslovni prostori so naslednje:

OBMOČJE A:

Vrazova ulica, Kerenčičev trg, Ptujška cesta, Kolodvorske cesta in Ulica dr. Hrovata.

OBMOČJE B:

Ostala območje mesta Ormož, ki ni zajeto v območju A.

OBMOČJE C:

Ostala območja občine Ormož.

Določitev letne stopnje najemnine (K):

## OBMOČJE

NAMEMBNOST	A	B	C
SKUPINA 1	2,0	1,8	1,6
SKUPINA 2	4,4	4,0	3,6
SKUPINA 3	6,0	5,5	5,0

### 28. člen

#### (način plačila najemnine)

- (1) Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno, in sicer do zadnjega dne v mesecu, razen v primerih, drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.
- (2) Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju objekta, v katerem je poslovni prostor.

### 29. člen

#### (izjemno znižanje najemnine in oprostitev plačila najemnine)

(1) Za določen čas se najemniku lahko na podlagi vloge zniža najemnina ali oprosti plačilo najemnine 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 poslovnem prostoru;
- za čas adaptacije poslovnega prostora oziroma za čas investicijskih vlaganj v 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 ZZSZ;
- 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. V primerih iz četrte alineje prejšnjega odstavka o predlogu odloča župan.

### 30. člen

#### (brezplačna uporaba)

- (1) Poslovni prostor v lasti občine, 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 izvrševanje 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 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 občini za uporabo poslovnega prostora na podlagi prejšnjega odstavka izročiti neupravičeno prejeta korist v višini določene najemnine za uporabo:

- od dneva prenehanja statusa ali okoliščine, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi;
- od dneva začetka uporabe poslovnega prostora, 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 je obvezna sestavina pogodbe o brezplačni uporabi, pri čemer se za določitev višine najemnine uporabljajo določbe tega pravilnika.

(4) Ne glede na metodo, je v oddajo poslovnega prostora v brezplačno uporabo vključena komisija iz 6. člena tega pravilnika.

(5) Poslovni prostor, ki je dan v brezplačno uporabo, je prepovedano oddati v najem ali brezplačno uporabo. Tak pravni posel je ničn. Pravno poslovni uporabnik iz pogodbe o brezplačni uporabi je dolžen upravljavcu poslovnega prostora izročiti neupravičeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje v najem.

### **31. člen**

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

(1) Poslovni prostor iz prvega odstavka prejšnjega člena 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 poslovnega prostora ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena, se v primerih iz tretje alineje prvega odstavka 30. člena lahko pogodba o brezplačni uporabi poslovnega prostora sklene:

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

(4) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se lahko poslovni prostor 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 poslovnega prostora lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o brezplačni uporabi, če:

- pravno poslovnim uporabnikom iz prvega odstavka 30. člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi;
- upravljavec ali uporabnik poslovni prostor potrebuje za opravljanje svojih nalog ali
- pravno poslovni uporabnik tudi po opominu upravljavca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda.

**32. člen**  
**(obvezne sestavine)**

(1) V pogodbi o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se določi obveznost pravno poslovnega uporabnika, da krije obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

(2) Zavarovalne police, ki jih sklepa uporabnik, se morajo vinkulirati v korist občine.

## **VIII. VLAGANJA V POSLOVNI PROSTOR**

**33. člen**  
**(primopredajni zapisnik)**

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

**34. člen**  
**(dodatna vlaganja)**

(1) Višina najemnine določena na podlagi 26. in 27. člena tega pravilnika, se uporablja za poslovne prostore, ki ne zahtevajo dodatnih tehničnih posegov in opreme. Kolikor najemnik glede na dejavnost potrebuje dodatna vlaganja in zaščito (kot npr. trezor, zaklonišča, elektronske naprave in podobno), je dolžan, po pridobitvi soglasja upravljavca, dodatna vlaganja izvesti sam.

(2) V primerih, kadar najemnik v soglasju z upravljavcem z lastnimi sredstvi v celoti ali deloma obnovi poslovni prostor, je potrebno pred pričetkom obnovitvenih del skleniti z njim dogovor o vlaganju sredstev, s katerim se določi rok za obnovo poslovnega prostora, potrebna višina finančnih sredstev in način obračuna vloženih sredstev.

(3) Predmet obračuna vloženih sredstev je lahko samo vložek najemnika, opredeljen v dogovoru iz prejšnjega odstavka.

(4) Po prenehanju najemnega razmerja za poslovni prostor se najemnik z upravljavcem dogovori o morebitnem priznanju dodatnih vlaganj glede neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj.

(5) V primeru, da dodatna vlaganja za upravljavca niso aktualna, je najemnik dolžan vzpostaviti poslovni prostor v prvotno stanje.

**35. člen**  
**(soglasje)**

(1) Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez soglasja upravljavca:

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

(2) Soglasje k spremembam med trajanjem najemnega razmerja iz prejšnjega odstavka daje predstojnik upravljavca.

## **IX. ODDAJANJE POSEBNIH POSLOVNIH PROSTOROV (DVORANE IN SEJNE SOBE) V OBČASNO UPORABO**

### **36. člen**

#### **(postopek oddaje v občasno uporabo)**

(1) Določeni prostori, kot so dvorane, sejne sobe in podobno, se oddajajo v najem po dnevih oziroma urah.

(2) Prostori iz prvega odstavka tega člena se oddajo v najem neposredno na podlagi pisne vloge ali naročilnice prosilca pri upravljavcu, ki razpolaga tudi s cenikom za oddajo tovrstnih prostorov v najem.

## **X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **37. člen**

#### **(prehodno obdobje)**

Upravljavec je dolžan v dvanajstih mesecih od uveljavitve tega pravilnika uskladiti vse obstoječe najemne pogodbe, v kolikor so v nasprotju s tem pravilnikom.

### **38. člen**

#### **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in o določanju najemnin (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 8/09).

### **39. člen**

#### **(uveljavitev pravilnika)**

Pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Št. 007-0017/2023

Ormož, dne

**Danijel VRBNJAK l.r.**  
**ŽUPAN OBČIN ORMOŽ**

## **III. OBRAZLOŽITEV**

Pravilnik je razdeljen na deset poglavij.

### ***Prvo poglavje: Splošne določbe***

Pravilnik določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v najem, trajanje, nastanek in prenehanje najemnega razmerja ter način in merila za določanje najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Ormož, oddajanje poslovnih prostorov v brezplačno uporabo, vlaganja v poslovni prostor ter oddajanje posebnih poslovnih prostorov v občasno uporabo. Pravilnik velja za vse upravljavce in uporabnike poslovnih prostorov občine, če ni z zakonom določeno drugače. Poslovni prostor v lasti občine, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, se lahko odda v najem. Najemnina se lahko plačuje mesečno ali letno.

### ***Drugo poglavje: Register poslovnih prostorov Občine Ormož***

Določa obveznost upravljavca, da vodi register poslovnih prostorov.

### ***Tretje poglavje: Postopeki oddaje poslovnih prostorov v najem***

Pravilnik določa, da se poslovni prostori oddajo v najem na podlagi ene od naslednjih metode:

1. javna dražba,

2. javno zbiranje ponudb in
3. neposredna pogodba.

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

***Četrto poglavje: Sestava in pristojnosti komisije ter postopek oddaje poslovnih prostorov v najem v primeru javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb***

Poglavje določa sestavo in pristojnosti komisije, ki jo imenuje župan v primeru izvedbe javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Določena je obveznost objave razpisa o oddaji poslovnega prostora v najem, vsebina objave, rok za izvedbo postopka, postopek izvedbe ter vsebina zapisnika pri obeh metodah. Določena je tudi obveznost sklenitve najemne pogodbe v 15. dneh po končani javni dražbi oz. javnem zbiranju ponudb in možnosti podaljšanja tega roka za 15 dni. V kolikor v tem roku pogodba ni sklenjena varščina ostane upravljavcu. V 15. členu je določena obveznost najemnika, ki je sklenil najemno pogodbo, da poslovni prostor prične uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. V nasprotnem primeru lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, najemniku se plačana varščina ne vrne.

***Peto poglavje: Oddajanje poslovnih prostorov v najem v primeru neposredne pogodbe***

Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi neposredne pogodbe, če je podan eden izmed pogojev iz 16. člena pravilnika, sicer je potrebno izbrati ali metodo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Za vodenje tega postopka je pristojen strokovni organ upravljavca, katerega pristojnosti so določene v 18. členu pravilnika.

***Šesto poglavje: Trajanje, nastanek in prenehanje najemnega razmerja***

Poslovni prostori se lahko 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. Najemno razmerje se za poslovne stavbe in poslovne prostore v lasti občine odpove s pisno odpovedjo. Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavec poslovni prostor ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe, v 21. členu pravilnika je določena obvezna vsebina najemne pogodbe. V 22. členu je določena prepoved oddajanja poslovnega prostora v podnajem brez soglasja najemodajalca. V 24. členu so določeni primeri prenehanja najemne pogodbe (s potekom časa, za katerega je bila sklenjena najemna pogodba, sporazumno prenehanje ali z odpovedjo najemne pogodbe). V 25. členu so naštetih krivdni odpovedni razlogi za prenehanje najemne pogodbe.

***Sedmo poglavje: Način in merila določanja najemnin***

Višina mesečne najemnine je odvisna od vrednosti poslovnega prostora, dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru in lokacije na katerem se poslovni prostor nahaja. Vrednost poslovnega prostora se določi na podlagi točkovanja poslovnega prostora, vrednosti točke in uporabne korigirane neto tlorisne površine poslovnega prostora ter vpliva velikosti poslovnega prostora. V 29. členu je določena možnost izjemnega znižanja najemnine in oprostitev plačila najemnine.

V 30. členu je določeno, da se poslovni prostor v lasti občine, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, da v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje 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 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. Poslovni prostor se lahko odda v



brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti, vendar največ za obdobje, ki ni daljše od petih let. Nadalje so še določene izjeme, ko je lahko brezplačna uporaba podaljša.

***Osmo poglavje: Vlaganja v poslovni prostor***

Najemniku se lahko odda urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor. V primerih, kadar najemnik v soglasju z lastnikom z lastnimi sredstvi v celoti ali deloma obnovi poslovni prostor, je potrebno pred pričetkom obnovitvenih del skleniti z njim dogovor o vlaganju sredstev. Kolikor najemnik glede na dejavnost, ki jo opravlja potrebuje dodatna vlaganja in zaščito (kot npr. trezor, zaklonišča, elektronske naprave in podobno), je dolžan, po pridobitvi soglasja najemodajalca, dodatna vlaganja izvesti sam. Po prenehanju najemnega razmerja za poslovni prostor se najemnik z upravljavcem dogovori o morebitnem priznanju dodatnih vlaganj glede neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj. V primeru, da dodatna vlaganja za upravljavca niso aktualna, je najemnik dolžan vzpostaviti poslovni prostor v prvotno stanje.

***Deveto poglavje: Oddajanje posebnih poslovnih prostorov (dvorane in sejne sobe) v občasno uporabo***

Določeni prostori, kot so dvorane, sejne sobe in podobno, se oddajajo v najem po dnevih oziroma urah. Ti prostori se oddajo v najem neposredno na podlagi pisne vloge ali naročilnice prosilca pri upravljavcu, ki razpolaga tudi s cenikom za oddajo tovrstnih prostorov v najem.

***Deseto poglavje: Prehodne in končne določbe***

Zadnje poglavje določa obveznost upravljavca, da v dvanajstih mesecih po uveljavitvi tega pravilnika uskladi vse obstoječe najemne pogodbe, v kolikor so določbe v nasprotju s tem pravilnikom.

Pripravila:

Pripravila: Mateja Zemljak, Vodja Oddelka za razvojno planiranje, gospodarske dejavnosti in pravne zadeve