

Gradivo za sejo Občinskega sveta Občine Črnomelj v decembru 2020

Zadeva: **PREDLOG SKLEPA O DOLOČANJU IZHODIŠČNE VIŠINE NAJEMNIN POSLOVNIH PROSTOROV, GARAŽ IN SKLADIŠČ V LASTI OBČINE ČRNOMELJ**

**OBRAZLOŽITEV:**

Pravni temelj za sprejem tega akta je 16. člen Statuta Občine Črnomelj (Ur.l. RS, št. 83/11, št. 24/2014 in št. 66/2016), ki določa, da Občinski svet sprejema statut občine, poslovnik občinskega sveta, odloke ter druge splošne in posamične akte ter sprejema mnenja o vsebini zakonov in drugih predpisov, ki se tičejo koristi občine.

Določanje izhodiščne višine se po tem sklepu izvede v primerih, kadar letna višina najemnine za predmet najema na letni ravni ne preseže vrednosti, nad katero je potrebno skladno z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem lokalne skupnosti, opraviti cenitev.

Pristojne državne institucije namreč ob sprejemu zakonske podlage še niso vzpostavile pogoje za izvajanje zakonskih meril v celoti (višino določanja najemnin), zato smo za določitev višine najemnine uskladili z razmerami na tržišču.

Do sedaj smo za določanje izhodiščne višine najemnin za oddajo poslovnih prostorov uporabljali Odlok o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov občine Črnomelj v najem. Zaradi razveljavitve odloka, predlagamo, da Občinski svet Občine Črnomelj sprejme Sklep o določanju izhodiščne višine najemnin poslovnih prostorov, garaž in skladišč v lasti Občine Črnomelj.

**PREDLOG SKLEPA:**

Občinski svet Občine Črnomelj sprejme predlog Sklepa o določanju izhodiščne višine najemnin poslovnih prostorov, garaž in skladišč v lasti Občine Črnomelj v predlagani vsebini.

Pripravila:  
Nina Tomec, OU

Predlagatelj:  
Andrej Kavšek, župan

**MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:**

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 13. redni seji, dne 7. 12. 2020 obravnaval gradivo »Predlog Sklepa o določanju izhodiščne višine najemnine poslovnih prostorov, garaž in skladišč v Občini Črnomelj«. Odbor na gradivo ni imel pripomb, zato Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da Predlog Sklepa o določanju izhodiščne višine najemnine poslovnih prostorov, garaž in skladišč v Občini Črnomelj sprejme v predlagani vsebini.

Zapisala:  
Tanja Peteh, l.r.

Predsednik Odbora za gospodarstvo in  
komunalno infrastrukturo  
Samo Kavčič, l.r.

Na podlagi 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 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) in 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Ur.l. RS, št. 83/11, št. 24/2014 in št. 66/2016) je Občinski svet Občine Črnomelj na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_ 2020 sprejel

## **SKLEP O DOLOČANJU IZHODIŠČNE VIŠINE NAJEMNIN ZA POSLOVNE PROSTORE, GARAŽE IN SKLADIŠČA V LASTI OBČINE ČRNOMELJ**

### **1. člen**

Določanje izhodiščne najemnine se po tem sklepu izvede v primerih, kadar letna višina najemnine za predmet najema na letni ravni ne preseže vrednosti nad katero je potrebno skladno z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem lokalne skupnosti, opraviti cenitev.

### **2. člen**

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

### **3. člen**

V skladu s Standardno klasifikacijo dejavnosti – SKD 2008 (Ur.l. RS, št. 69/07 in 17/08) se dejavnosti, razvrstijo v 5 skupin:

#### **1. skupina:**

- krajevne skupnosti (skupina 84.110);
- društva (skupina 94);
- varovanje kulturnih dobrin (skupina 91);
- kulturno umetniške in izobraževalne dejavnosti ter sorodne dejavnosti, (skupina 90).

#### **2. skupina:**

- socialno varstvo (skupina 87 in 88);
- naravoslovno-raziskovalne dejavnosti, raziskovalci in izobraževanje (skupina 72 in 85);
- varovanje kulturnih dobrin (skupina 91).

#### **3. skupina:**

- zdravstvo (skupina 86);
- gospodinjiski servisi (skupina 95);
- osebne storitve (skupina 14, 15, 95, 96);
- fotografska dejavnost (skupina 74.20);
- tiskarstvo, fotokopiranje (skupina 18);
- promet in spremljajoče, poštna in kurirska dejavnost (skupina 49, 50, 51, 52);
- založništvo (skupina 58);
- dejavnost v zvezi s filmi ter drugimi video in zvočnimi zapisi (skupina 59);
- radijska in televizijska dejavnost (skupina 60);
- potovalne agencije in s potovanji povezane dejavnosti (skupina 79);
- živilska obrt, slaščičarne, pekarnice (skupina 10).

#### **4. skupina**

- trgovinska dejavnost in posredništvo (skupina 45, 46, 47 in 48);
- telekomunikacijske dejavnosti (skupina 61);
- računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti ter druge informacijske dejavnosti (skupina 62, 63);

- finančne dejavnosti (skupina 66);
- poslovanje z nepremičninami (skupina 68);
- pravne in računovodske dejavnosti (skupina 69);
- dejavnosti uprav podjetij, podjetniško in poslovno svetovanje (skupina 70);
- arhitekturno in tehnično projektiranje, preizkušanje in analiziranje (skupina 71);
- oglaševanje in raziskovanje trga, ter druge strokovne dejavnosti (skupina 73, 74);
- zaposlovalne dejavnosti (skupina 78);
- veterinarstvo (skupina 75);
- varovanje in poizvedovalne dejavnosti (skupina 80);
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti (skupina 82);
- dejavnost političnih organizacij (skupina 94.920).

#### 5. skupina

- banke (skupina 64);
- zavarovalnice (skupina 65);
- državne institucije (skupina 84).

#### 4. člen

V primeru, da se v poslovnem prostoru opravlja več dejavnosti, se pri oblikovanju najemnine upošteva dejavnost, ki spada v višjo skupino. O razvrstitvi dejavnosti, katera ni opredeljena po tem odloku v skupino, odloča komisija za oddajo poslovnega prostora v najem.

#### 5. člen

Višina najemnine za poslovne prostore po posameznih skupina se določi v sledeči višini po m2:

Namembnost	Območje	
	A	B
1. skupina	1,00 €	1,00€
2. skupina	3,00 €	2,00€
3. skupina	5,00 €	4,00€
4. skupina	6,00 €	4,00€
5. skupina	7,00 €	4,00€

Višina najemnine za garaže in skladišča se določi v sledeči višini po m2:

Prostor	Območje	
	A	B
Garaže	2,50 €	1,00€
Skladišča	2,00 €	1,00€

#### 6. člen

Glede na lokacijske ugodnosti nepremičnin, ki se oddajajo v najem, se določiti dva območji. Pri določanju se upošteva dejanska lega poslovnega prostora glede na vhod v poslovni prostor ali večji del izložbenih oken.

Območji sta naslednji:

Območje A - obsega mesto Črnomelj;

Območje B - obsega ostala naselja v občini.

#### 7. člen

Najemnine iz 5. člena se vsako leto uskladijo v mesecu januarju tekočega leta za celo leto z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

**8. člen**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.:

Črnomelj, dne \_\_\_\_\_. 2020

Župan  
Občine Črnomelj  
Andrej Kavšek