

O b r a z l o ž i t e v

Občina Lovrenc na Pohorju do sedaj nima sprejetega akta, ki bi podrobneje urejal način in postopek oddaje nepremičnega premoženja Občine Lovrenc na Pohorju v najem. S sprejetjem pravilnika bo urejen način oddaje v najem nepremičnega premoženja v lasti Občine Lovrenc na Pohorju.

V letu 2010 je bil sprejet Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010), prav tako v letu 2011 Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011), ki urejata ravnanje z občinskim stvarnim premoženjem, med drugim tudi oddajo premoženja v najem.

S sprejemom navedenega pravilnika bo v Občini Lovrenc na Pohorju enotno urejena oddaja nepremičnega premoženja v najem.

Občinskemu svetu Občine Lovrenc na Pohorju predlagamo, da Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Lovrenc na Pohorju v najem obravnava in sprejme v predlagani obliki.

Pripravila:
Mihaela Brezovnik, univ. dipl. prav.

Občina Lovrenc na Pohorju
župan
Joško Manfreda

PREDLOG PRAVILNIKA

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l. SRS, št. 18/74 in in nadaljn.), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 34/2011) in 14. člena Statuta Občine Lovrenc na Pohorju (UGSO, št. 13/2011) je Občinski svet Občine Lovrenc na Pohorju, na svoji ____ redni seji, dne _____, sprejel naslednji

P R A V I L N I K

o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Lovrenc na Pohorju v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem pravilnikom se ureja oddajanje v najem nepremično premoženje Občine Lovrenc na Pohorju, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik.

(2) Za nepremičnine, ki so v lasti občine in so dane v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem podeljena z aktom občine, določa postopek, pogoje in način določitve oddaje in določitve najemnine, upravljavec takšnega stvarnega premoženja s soglasjem lastnika oziroma koncesijska pogodba ali drug pravni akt.

(3) Za brezplačno uporabo nepremičnega premoženja, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik se uporabljajo določila zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: zakon) in uredbe, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: uredba).

2. člen

(1) Za poslovni prostor se šteje en ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben ali skupen vhod. Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem občinska uprava.

(2) Za posebni prostor se štejejo dvorane, sejne sobe, prostori v posameznem objektu ipd., ki se praviloma v najem oziroma v uporabo oddajajo po dnevih oziroma urah.

(3) Za garažo se šteje prostor namenjen parkiranju prevoznega sredstva, ne glede ali gre za odkrito ali pokrito parkirišče.

(4) Javne površine po tem pravilniku so:

a) površine cest, ulic in pločnikov, 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 in tekmovanja;

- d) površine, ki se lahko uporabljajo za kmetijsko obdelavo;
- e) površine, ki se lahko uporabljajo za izvedbo javnih prireditev, shodov, sejmov, razstav in podobno;
- f) površine, ki jih je možno oddati v najem za druge namene, če to ni v nasprotju z drugimi predpisi.

3. člen

- (1) Gospodarjenje in upravljanje z nepremičninami je praviloma (če upravljanje ni poverjeno drugemu) v pristojnosti občinske uprave Občine Lovrenc na Pohorju in osebe javnega prava, ki jih za upravljavca določi župan s svojim aktom.
- (2) Občinska uprava vodi register sklenjenih najemnih pogodb.

II. POSTOPEK ODDAJE V NAJEM

4. člen

- (1) Pri oddajanju nepremičnega premoženja v najem se upoštevajo pogoji in postopek, ki jih določajo zakon, uredba, in zakon, ki ureja poslovne stavbe in poslovne prostore.

5. člen

- (1) Postopek za oddajo v najem se začne na podlagi vloge stranke ali na pobudo upravljavca nepremičnine, oz. lastnika.

6. člen

- (1) Oddaja nepremičnega premoženja v najem se izvede na podlagi ene izmed naslednjih metod:
 - javna dražba,
 - javno zbiranje ponudb,
 - neposredna pogodba.

7. člen

- (1) V primeru oddaje nepremičnega premoženja v najem na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb vodi postopek oddaje tričlanska komisija. Komisijo s sklepom imenuje župan ali oseba, ki jo župan za to pooblasti.

8. člen

- (1) Za najem nepremičnega premoženja najemodajalec in najemnik skleneta najemno pogodbo.

9. člen

- (1) Najemnik ne sme oddajati nepremičnega premoženja občine v podnajem brez soglasja najemodajalca.

10. člen

- (1) Nepremično premoženje se odda v najem za določen čas, vendar ne dlje kot za pet let.
- (2) Najemno razmerje iz prvega odstavka tega člena se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša za nadaljnjih pet let, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti in je tako zagotovljena optimalna izkoriščenost tega premoženja.

11. člen

(1) Najemno razmerje preneha:

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

1. Oddaja poslovnih prostorov

12. člen

(1) Najemna pogodba o oddaji poslovnih prostorov v najem mora poleg obveznih sestavin, ki jih določa uredba, vsebovati tudi:

- podatek o lokaciji poslovnega prostora,
- podatek o dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- določila o uporabi skupnih delov in naprav,
- določilo o trajanju najemnega razmerja,
- odpovedni rok,
- način in pogoje podaljšanja pogodbenega razmerja.

13. člen

(1) Najemnik in najemodajalec se lahko na podlagi predhodnega ogleda poslovnega prostora dogovorita o obsegu in načinu izvedbe potrebnih del za usposobitev oz. preureditev poslovnega prostora.

(2) O višini vrednosti del se dogovorita na podlagi opravljenega cenilnega poročila, ki ga pripravi cenilec gradbene stroke. Stroške cenitve poravnava najemnik.

(3) Pred izvedbo del najemnik in najemodajalec skleneta dodatek k najemni pogodbi, v katerem opredelita dogovorjena dela, obseg del in pogoji, pod katerimi se najemniku upoštevajo dogovorjena vlaganja ter višina najemnine v času izvedbe dogovorjenih del.

(4) Po opravljenih delih je najemnik dolžan najemodajalca obvestiti o izvedbi dogovorjenih del. V roku 8 dni po prejemu obvestila pregledata ustreznost in kvaliteto izvedenih dogovorjenih del in o ugotovitvah sestavita zapisnik. Zapisnik je podlaga za upoštevanje vlaganj najemnika za določen čas pri najemnini, ki se lahko v višini vrednosti vlaganj ustrezno zniža.

14. člen

(1) Pred prevzemom poslovnega prostora v najem in ob predaji (vračilu) izpraznjenega poslovnega prostora se sestavi zapisnik, v katerem se popiše stanje prostora in opreme ter števecv.

15. člen

(1) Z najemno pogodbo se najemnika zaveže:

- da najeti poslovni prostor uporablja kot dober gospodar,
- da najeti poslovni prostor vzdržuje v skladu s standardi vzdrževanja,
- opraviti popravila v poslovnem prostoru, če je to popravilo neodložljivo, da se zavaruje življenje ali zdravje uporabnikov poslovnega prostora ali poslovnega prostora in opreme v njem pred večjo škodo ter zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil,
- da je dolžan sam odpraviti oziroma povrniti vso škodo v poslovnem prostoru oziroma stavbi, ki jo je povzročil sam, oz. je nastala v okviru opravljanja dejavnosti,
- da krije stroške obratovanja in tekočega vzdrževanja,

- da je po prenehanju najema dolžan poslovni prostor s ključi vrniti v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč normalno rabo.

16. člen

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

17. člen

(1) Občinska uprava lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbeno določila o trajanju najemnega razmerja in o odpovednem roku, v naslednjih primerih:

- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge lastnike ali najemnike ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik v skladu z najemno pogodbo ne opravi del, ki so nujno potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove obveznosti,
- če najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil poslovni prostor oddan,
- če najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni predmet poslovanja ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost, ki naj bi se izvajala v poslovnem prostoru,
- če najemnik več kot en mesec brez upravičenega razloga preneha opravljati dejavnost,
- če najemnik izgubi status, na podlagi katerega je pridobil poslovni prostor v najem,
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opozoril,
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovo poslovnega prostora ali zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostori,
- v drugih primerih določenih z zakonom ali dogovorjenih z najemno pogodbo.

18. člen

(1) Če v najemni pogodbi ni drugače določeno, mora najemnik plačevati najemnino mesečno vnaprej in sicer najkasneje do petnajstega dne v mesecu. V primeru zamude plačila se zaračunajo zakonite zamudne obresti.

19. člen

Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v eur/m² in je določena glede na namembnost poslovnega prostora, oziroma dejavnost, ki se bo v njem odvijala.

20. člen

(1) Kategorije namembnosti so naslednje:

1. kategorija: poslovni prostori, v katerih se opravlja oz. se bo opravljala profitna dejavnost;
2. kategorija: poslovni prostori, v katerih se opravlja oz. se bo opravljala neprofitna dejavnost širšega družbenega pomena;
3. kategorija: poslovni prostori, v katerih se opravlja oz. se bo opravljala deficitarna dejavnost oziroma dejavnost posebnega pomena za lokalno skupnost.

(2) Višina najemnine po posameznih kategorijah je določena s cenikom, ki ga sprejme župan.

21. člen

(1) Najemnik lahko pisno zaprosi za znižanje najemnine, določene v ceniku. Prošnja, ki jo vloži pri občinski upravi mora biti utemeljena in dokumentirana.

(2) O upravičenosti do znižanja najemnine odloči župan s sklepom. V sklepu se navede odstotek znižanja, ki ne sme biti višji kot 50% in višina znižane najemnine.

(3) V izjemnih primerih, ki so vitalnega pomena za občino o večjem odstotku znižanja odloča občinski svet.

2. Oddaja posebnih prostorov

22. člen

(1) Posebni prostori se v skladu z njihovim namenom praviloma oddajajo v najem po dnevih oziroma urah.

23. člen

(1) Vloga za najem posebnih prostorov se vloži na občini praviloma 14 dni pred njihovim koriščenjem.

(2) Najem posebnega prostora je možen samo po predhodnem plačilu najemnine.

24. člen

(1) V primeru, ko je za isti termin vloženi več vlog za najem istega posebnega prostora, imajo praviloma prednost:

- prireditve občinskega pomena,
- prireditve domicilnega društva.

(2) Glede na specifične posameznih prireditev, srečanj oziroma izobraževanj lahko prioriteten vrstni red najema določi pristojna služba občinske uprave, ki izda ustrezen sklep. Zoper sklep ni pritožbe.

25. člen

(1) Po končanem najemu je najemnik dolžan vzpostaviti prejšnje stanje oziroma prostor pustiti v stanju, v kakršnem ga je najel.

(2) V primeru, da je uporabnik povzročil škodo na opreми ali prostoru v času najema, je dolžan povrniti vso povzročeno škodo v celoti.

26. člen

(1) Višina najemnine za posebne prostore se določi glede na prostor, ki se najema, njegovo namenskost in čas najema. Cenik sprejme župan.

(2) Višina najemnine, določena s cenikom, zajema tudi vse stroške, ki jih je dolžan kriti najemnik posebnega prostora.

27. člen

(1) Najemnina za posebne prostore se ne zaračuna za:

- prireditve občinskega pomena tj. prireditve, katerih organizator oz. soorganizator je občina oziroma so v občinskem interesu,
- dobrodelne in humanitarne prireditve, ki imajo prost vstop,

- kongrese, seminarje, delavnice in druga podobna srečanja oziroma izobraževanja, ki jih organizirajo in izvajajo organizacije in domicilna društva iz občine in nimajo kotizacije.

28. člen

(1) Najemnina za posebne prostore se zaračunava:

- komercialne prireditve in prireditve sorodnega značaja,
- kongrese, seminarje, delavnice in druga podobna srečanja oziroma izobraževanja, ki jih organizirajo organizacije in fizične osebe, ki niso iz občine in nimajo kotizacije,
- kongrese, seminarje, delavnice in druga podobna srečanja ali izobraževanja, s kotizacijo.

3. Oddaja garaž

29. člen

(1) Garaže, ki so bile zgrajene za potrebe uporabnikov posameznih zgradb, se praviloma oddajo v najem z neposredno pogodbo.

(2) Prednost pri najemu imajo upravičenci, ki so najemniki stanovanj ali poslovnih prostorov v lasti občine.

(3) V primeru, da garaže ostanejo nezasedene, se lahko oddajo v najem tudi drugim osebam.

30. člen

(1) Določila tega pravilnika se ne uporabljajo za garaže, ki so sestavni del posameznih stanovanj ali poslovnih prostorov in se oddajo v najem skupaj s stanovanjem in poslovnim prostorom.

31. člen

(1) Najemnik garaže le te ne sme oddati v podnajem brez soglasja najemodajalca.

4. Oddaja javnih površin

32. člen

(1) Občina lahko odda v najem javne in nezazidane površine (v nadaljevanju: javne površine), ki so v lasti Občine Lovrenc na Pohorju, če to ni v nasprotju z drugimi predpisi in sicer za namene, določene v 4. odstavku 2. člena tega pravilnika.

33. člen

(1) Za pridobitev javne površine v najem mora zainteresirana pravna ali fizična oseba (v nadaljevanju: vlagatelj) vložiti pisno vlogo najmanj 14 dni pred pričetkom najema. Vloga mora vsebovati:

- ime in priimek oziroma naziv ter stalno ali začasno bivališče oziroma sedež vlagatelja,
- opredelitev namena rabe javne površine,
- natančno lokacijo in čas trajanja najema javne površine,
- podpis vlagatelja.

(2) V primeru pozitivne rešitve se z vlagateljem sklene najemna pogodba, v primeru negativne rešitve pa se ga o tem pisno obvesti.

(3) Za javne površine, ki so določene v d. točki 4. odstavka 2. člena tega pravilnika se za postopek oddaje v najem uporabljajo določila zakona in uredbe.

34. člen

(1) Pogodba za najem javne površine mora poleg z zakonom določenih sestavin vsebovati še naslednje:

- opis dejavnosti, ki se bo opravljala na javni površini,
- podatke o velikosti in legi javne površine,
- trajanje najema,
- višino, rok in način plačila najemnine,
- obveznosti najemnika glede vzdrževanja javne površine in vzpostavitve prvotnega stanja po prenehanju najema,
- razloge za prenehanje najemne pogodbe,
- druge pogoje, ki izhajajo iz rabe javne površine.

35. člen

(1) Najemnina je odvisna od namembnosti in lokacije javne površine in se določi s cenikom, ki ga sprejme župan.

36. člen

(1) Župan lahko s sklepom najemnika javne površine delno oprosti plačevanja najemnine v naslednjih primerih:

- če so vlagatelji dominicalna humanitarna, športna, turistična, kulturna društva ter javni zavod s področja vzgoje in izobraževanja, socialnega varstva, zdravstva in kulture za opravljanje njihove dejavnosti,
- če gre za najem javnih površin za namene promocije in prodaje kmetijskih pridelkov in izdelkov domače obrti,
- zaradi oživljanja in promocijo turizma v kraju,
- ob ugotovitvi posebnih okoliščin glede rabe javne površine.

(2) Za postopek in višino znižanja najemnine se uporablja 21. člen tega pravilnika.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

37. člen

(1) Najemne pogodbe, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo tega pravilnika se uskladijo s pozitivno zakonodajo in tem pravilnikom.

38. člen

Cenike, ki jih po tem pravilniku sprejme župan v roku trideset dni po začetku veljavnosti tega pravilnika je potrebno letno ažurirati.

39. člen

Dajanje nepremičnin v najem brez soglasja najemodajalca ni dovoljeno in pomeni hujšo kršitev pogodbenih obveznosti in je razlog za odpoved pogodbe.

40. člen

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

Številka:

Datum:

Občina Lovrenc na Pohorju
župan
Joško Manfreda