



OBČINA MAJŠPERK

K 2. točki dnevnega reda:

- Odlok o oddajanju poslovnih prostorov Občine Majšperk v najem – 2. obravnava**



OBČINA MAJŠPERK

PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE MAJŠPERK PREDLAGATELJ: ŽUPANJA OBČINE MAJŠPERK

PREDLOG ODLOKA O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV OBČINE MAJŠPERK V NAJEM

Pravna podlaga za sprejem Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem so Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74 in 34/88 in Uradni list RS, št. 10/91, 17/91-ZUDE, 13/93-ZP-G, 66/93-ZP-H, 32/00, 102/02-odl.US, 87/11-ZMVN-A), Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 in 76/15) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14).

Občina Majšperk ima sprejet Odlok o oddajanju poslovnih prostorov, kateri pa je bil nazadnje spremenjen v letu 2009. Med tem časom se je bistveno spremenila zakonodaja glede stvarnega premoženja lokalnih skupnosti.

V želji urediti pogoje in način oddaje poslovnih prostorov v najem smo pripravili nov predlog Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem v lasti Občine Majšperk. Predlog odloka bi se naj sprejel po dvofaznem postopku.

Finančnih posledic za sam proračun ne bi bilo, saj se višina najemnin ne znižuje.

Obrazložitev odloka po posameznih poglavjih:

V 1. poglavju so natančno opredeljene splošne določbe odloka, glede uporabe izrazov v slovnični obliki in o enaki uporabi pojmov iz veljavne zakonodaje. S predloženim odlokom je določen način, pogoji in postopek oddajanja v najem ter merila za določitev najemnine. Gospodarjenje s poslovnimi prostori je v pristojnosti občinske uprave, katere mora tudi voditi register sklenjenih najemnih pogodb.

Za vodenje postopkov oddaje prostorov v najem je pooblaščen tri članska komisija, katero imenuje župan, strokovno tehnična dela pa opravlja občinska uprava.

V 2. poglavju so opredeljeni postopki na osnovi katerih se lahko poslovni prostoro odda v najem. To so javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba.

V 3. poglavju je opredeljen postopek sklenitve najemnega razmerja, kdo odloča o oddaji v najem in kaj vse mora vsebovati najemna pogodba.

V 4. poglavju so določeni kriteriji določitve višine najemnine. Mesečna najemnina se izračuna iz obrazca tako, da seštejemo povprečno ceno mesečne najemnine, površino prostora, stopnjo najemnine in korekcijski faktor. Določeno je tudi, da se najemnina plača v roku 15. dni po prejemu računa s strani Občine Majšperk.



OBČINA MAJŠPERK

V 5. poglavju so opredeljena vlaganja v poslovni prostor. Kako se lahko obnovi oziroma preuredi poslovni prostor ter, katera vlaganja in v kolikšni višini se lahko pobotajo pri najemnini.

V 6. poglavju je opredeljeno prenehanje najemnega razmerja.

V 7. poglavju je opredeljena najemnina za javne površine.

V 8. poglavju je določeno, da s sprejemom novega odloka preneha veljati dosedanji pravilnik ter, da se sprejeti odlok objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati 15. dan po objavi.

Na podlagi Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/12, 34/15, 55/15) in Poslovnika občinskega sveta (Uradno glasilo slovenskih občin št. 25/12, 34/15) Občinskemu svetu Občine Majšperk posredujem v obravnavo predlog Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem s predlogom, da sprejme naslednji

SKLEP:

Sprejme se Odlok o oddajanju poslovnih prostorov v najem v 2. obravnavi.

Številka:

Datum: 4. 1. 2016

dr. Darinka Fakin
županja

Priloga:

- Predlog odloka



OBČINA MAJŠPERK

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74 in 34/88 in Uradni list RS, št. 10/91, 17/91-ZUDE, 13/93-ZP-G, 66/93-ZP-H, 32/00, 102/02-odl.US, 87/11-ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14) in 16. člena Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/12, 34/15, 55/15) je Občinski svet Občine Majšperk na seji, dne sprejel

ODLOK

o oddajanju poslovnih prostorov Občine Majšperk v najem

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V Odloku o oddajanju poslovnih prostorov v najem uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za moški in ženski spol.

2. člen

S tem Odlokom o oddajanju poslovnih prostorov v najem (v nadaljevanju: odlok) se določa način, pogoje in postopek oddajanja v najem ter metodologija in merila za določitev najemnine za poslovne prostore in javne površine, ki so v lasti Občine Majšperk.

3. člen

Uporabljeni pojmi v tem odloku imajo enak pomen kot je to določeno v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 76/15 v nadaljevanju zakon) in Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, v nadaljevanju uredba).

4. člen

(1) Gospodarjenje in upravljanje s poslovnimi prostori je v pristojnosti Občinske uprave Občine Majšperk (v nadaljevanju občinska uprava).

(2) Občinska uprava vodi register poslovnih prostorov, ki so v lasti Občine Majšperk in register sklenjenih najemnih pogodb za poslovne prostore.

5. člen

(1) Za vodenje postopkov pri oddaji poslovnih prostorov v najem je pooblaščen tri članska Komisija za vodenje in nadzor postopka ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Majšperk, ki jo imenuje župan Občine Majšperk (v nadaljevanju komisija).

(2) Strokovna, administrativna in tehnična opravila za komisijo opravlja občinska uprava.

2. NAČIN ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

6. člen

(1) Poslovni prostori se oddajo v najem na podlagi metode:



OBČINA MAJŠPERK

1. javne dražbe;
2. javnega zbiranja ponudb;
3. neposredne pogodbe;

po postopku, kot ga določa zakon in uredba, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Namera o oddaji v najem se objavi na spletni strani Občine Majšperk najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

(3) Varščina se najugodnejšemu ponudniku vračuna v najemnino, ponudnikom, ki niso uspeli na razpisu, pa se vrne v roku petnajst dni od izbire najugodnejšega ponudnika. V primeru neupravičenega odstopa najugodnejšega ponudnika od ponudbe, varščina zapade v korist najemodajalca.

2.1. Javna dražba

7. člen

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

(2) Izključna mesečna najemnina poslovnega prostora oziroma vsaka nadaljnja najemnina se izkličje trikrat.

(3) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene najemna pogodba v 15. dneh po končani dražbi. Če dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku mu Občina Majšperk lahko podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, Občina Majšperk zadrži njegovo varščino.

2.2. Javno zbiranje ponudb

8. člen

Javno zbiranje ponudb mora poleg vsebin, ki jih določa uredba, vsebovati tudi:

- podatke o namembnosti poslovnega prostora,
- navedbo o predložitvi plačila varščine v višini 10 % izhodiščne najemnine in
- morebitno višino in način vlaganja v obnovo poslovnega prostora.

9. člen

Prednost na javnem razpisu zbiranja ponudb zagotavljajo merila po naslednjem vrstnem redu:

- ponudba najkvalitetnejšega programa v okviru predvidene dejavnosti,
- opravljanje redne dejavnosti kot edine dejavnosti,
- odstotek vlaganj v obnovo poslovnega prostora,
- čas stalnega prebivališča oz. sedež v Občini Majšperk,
- čas zaposlitve na območju Občine Majšperk in
- število zaposlenih na dan začetka opravljanja dejavnosti.

10. člen

Ponudniki bodo o izbiri oziroma neizbiri obveščeni v roku osem dni od zaključka javnega zbiranja ponudb. Zoper obvestilo o izbiri oziroma neizbiri ima ponudnik pravico do ugovora,



OBČINA MAJŠPERK

ki ga vloži pri županu v roku osem dni od prejema obvestila. Župan odloči o ugovoru v roku 30 dni od dneva vložitve ugovora. Odločitev župana je dokončna.

2.3. Neposredna pogodba

11. člen

Poslovni prostori se lahko oddajo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe v skladu z zakonom.

3. SKLENITEV NAJEMNEGA RAZMERJA

12. člen

Poslovni prostor se lahko odda v najem za nedoločen čas z odpovednim rokom največ 6. mesecev, za katerega se predvideva, da ga najemodajalec ne potrebuje.

13. člen

O oddaji poslovnih prostorov se sklene najemna pogodba, katero podpiše župan.

14. člen

(1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe.

(2) Najemna pogodba mora vsebovati:

- navedbo najemnika in najemodajalca,
- naslov poslovnega prostora oziroma stavbe, v kateri je poslovni prostor,
- opis in površino poslovnega prostora,
- navedbo poslovne dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- višino najemnine in način plačila,
- način oddaje poslovnega prostora,
- določilo o kritju obratovalnih stroškov, stroškov rednega vzdrževanja in uporaba stavbnega zemljišča ter stroškov zavarovanj in drugih stroškov, ki bremenijo najemnika,
- čas, za katerega se poslovni prostor oddaja,
- čas, potreben za usposobitev poslovnega prostora,
- določbe o vzdrževanju poslovnih prostorov,
- določbe o oddaji v podnajem,
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov,
- odpovedni rok in odpovedne razloge,
- določila o pravici vstopa najemodajalca v poslovni prostor,
- ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora,
- določba o plačilu varščine.

4. DOLOČITEV NAJEMNINE ZA POSLOVNE PROSTORE

15. člen

(1) Najemnina (Nm) se določi po naslednjem obrazcu:

$$Nm = C \times P \times K \times f$$



OBČINA MAJŠPERK

Legenda:

Nm = mesečna najemnina,

C = povprečna cena mesečne najemnine za poslovne prostore v Občini Majšperk v EUR/m²,

P = površina prostora v m²,

K = stopnja najemnine,

f = korekcijski faktor.

(2) Povprečna cena mesečne najemnine za poslovne prostore v Občini Majšperk je 2,58 EUR/m². Cena najemnine se praviloma letno usklajuje z gibanjem drobno prodajnih cen v Republiki Sloveniji. Sklep o potrditvi cene sprejme Občinski svet Občine Majšperk.

Stanje najemnine (K) je odvisna od lege in namembnosti poslovnega prostora in znaša:

Namembnost:	Cena (območje)		
	I.	II.	III.
A skupina	1,0	0,5	0,4
B skupina	1,5	1,0	0,8
C skupina	2,0	1,5	1,0

(3) V skupini A so naslednje dejavnosti: organi lokalne skupnosti, politične organizacije, osnovno izobraževanje, otroško in socialno varstvo, varovanje kulturnih dobrin, kulturno-umetniške in športne dejavnosti.

(4) V skupini B so naslednje dejavnosti: proizvodne dejavnosti, storitve dejavnosti, čevljarstvo, krojaštvo, pletilstvo, pralnice, domača in umetna obrt, inštalaterstvo za elektriko, vodo in klimo naprave, popravila, montaža in izdelava sobnega in stavbnega pohištva, RTV mehanika, skladišča.

(5) V skupini C so naslednje dejavnosti: trgovina, gostinstvo, druge dejavnosti (npr. bančništvo, zavarovalništvo, igralništvo, zdravstvo, poštna storitve ...) in vse ostale dejavnosti, ki niso zajete v A in B skupini.

(6) Korekcijski faktor (f) je odvisen od opremljenosti poslovnega prostora, lege prostora in drugih pogojev (dostop, parkirišče ...), ki lahko vplivajo na uspešnost opravljanja dejavnosti:

f = 1,2 – pomeni nadpovprečna opremljenost, ugodna lega ali drugo

f = 1,0 – normalni pogoji glede opremljenosti prostorov, lege ali drugo

f = 0,8 – slabši pogoji pri opremljenosti, legi ali drugo.

16. člen

(1) Območja občine, kjer je poslovni prostor so razdeljena na tri kakovostna območja in sicer:

I.območje: centri naselij Majšperk, Breg, Ptujaska Gora, Stoperce

II.območje: ostali deli naselij, navedenih pod I. točko in naselja Lešje, Sestrže, Stogovci, Podložje

III.območje: vsa ostala naselja v Občini Majšperk, ki niso zajeta v I. in II. območju.



OBČINA MAJŠPERK

(2) Ne glede na razdelitev poslovnih prostorov po legi na tri kakovostna območja v prvem odstavku tega člena se društvom določi pavšalni znesek za najemnino in sicer glede na velikost poslovnega prostora:

- do 50 m² 40,00 EUR na leto,
- od 51 do 100 m² 50,00 EUR na leto in
- nad 101 m² 60,00 EUR na leto.

Zraven najemnine plačujejo tudi stroške obratovanja poslovnega prostora.

(3) V kolikor je poslovni prostor najelo več društev skupaj, se stroški in najemnina delita sorazmerno na vse najemnike.«

17. člen

(1) Najemnik poslovnega prostora je dolžan plačati najemnino na podlagi izstavljenega računa v roku 15 dni od prejema računa, na transakcijski račun Občine Majšperk.

(2) Župan lahko oprosti plačila najemnine invalidne in humanitarne organizacije, ki delujejo v javnem interesu.

5. VLAGANJE V POSLOVNE PROSTORE

18. člen

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

19. člen

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

20. člen

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

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

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

6. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

21. člen

(1) Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,



OBČINA MAJŠPERK

- z odpovedjo najemne pogodbe, in sicer s potekom odpovednega roka, določenega v najemni pogodbi,
 - s potekom časa, za katerega je bila najemna pogodba sklenjena in
 - z odstopom od pogodbe,
 - če je nad najemnikom uveden stečajni postopek, postopek prenehanja, postopek prisilne poravnave ali postopek likvidacije, oziroma če ena od pogodbenih strank na drug način preneha obstajati.
- (2) Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora se sklene primopredajni zapisnik.

22. člen

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

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

7. DOLOČITEV NAJEMINE ZA JAVNE POVRŠINE

23. člen

(1) Javne površine so:

- površine trgov, cest in pločnikov, kjer je možno za trgovske ali gostinske namene postaviti stojnico, kiosk, gostinski vrt in razširitev ponudbe pred poslovnim prostorom;
- površine, ki jih je možno uporabiti za namen gradbeništva;
- površine, ki jih je možno uporabiti za namen športa, tekmovanj, parkiranja in reklamnih panojev;

(2) Javne površine se lahko oddajo v najem, če je uporabnik zaprosil in za to pridobil dovoljenje za uporabo javne površine in sklenil pogodbo o najemu. Za kratkoročni najem, se pogodba ne sklene, temveč se najemnina plača vnaprej na podlagi izstavljenega računa.

(3) Dovoljenje iz prejšnjega odstavka izda občinska uprava. Vlagatelj mora v vlogi za izdajo dovoljenja navesti predvsem:

- natančno lokacijo javne površine, ki jo želi uporabljati;
- vrsto dejavnosti, ki jo namerava opravljati na javni površini;
- čas in trajanje opravljanja dejavnosti.

24. člen

Višina najemnine z DDV za javne površine znaša za:

- postavitev stojnice ali kioska ob večjih praznikih za tekoči meter najete površine 10,00 EUR na dan, za ostale postavitve se cena zniža za 20 %;
- površine pred poslovnim prostorom, gostinski vrtovi, nadstrešek pred športnim parkom 20,00 EUR na dan;
- organizirano parkiranje avtomobilov 2,00 ER, avtobusov 6,00 EUR.



OBČINA MAJŠPERK

8. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

25. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o oddajanju poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 27/96, 58/98, 36/00, 29/01, 72/01, 97/04, 9/09, 15/15, 28/15).

26. člen

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

Številka:

Majšperk, dne:

dr. Darinka Fakin
županja Občine Majšperk