

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I, 14/15 - ZUUJFO in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), 4. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, Uradni list RS - stari, št. 10/91, Uradni list RS/I, št. 17/91 - ZUDE, Uradni list RS, št. 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 - odl. US in 87/11 - ZMVN-A) in 16. člena Statuta Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/14), je Občinski svet Občine Dornava na svoji \_\_\_\_ . seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem**

### **1. člen**

Poslovne stavbe in poslovni prostori na območju Občine Dornava, ki so last Občine Dornava, se oddajajo v najem v skladu z določili tega pravilnika.

### **2. člen**

Poslovni prostori se oddajo v najem na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe po postopku, kot ga določata zakon in uredba, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe.

Postopek oddaje v najem na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb vodi komisija, ki jo za to imenuje župan.

Oddaja v najem na podlagi neposredne pogodbe se lahko izvede le v primerih, ki jih določa zakon.

### **3. člen**

Javno zbiranje ponudb se objavi na svetovnem spletu. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 15 in več kot 60 dni.

Objava javnega zbiranja ponudb mora vsebovati:

- ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter ime in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb;
- opis predmeta prodaje;
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini, katere višino določi upravljavec v objavi;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani kupci pridobivali podrobnejše informacije o predmetu prodaje zaradi oblikovanja ponudbe za nakup;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora kupec predložiti ponudbo, oziroma sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje, in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja;
- morebitne omejitve upravljavca v zvezi s postopkom prodaje;
- način in rok plačila kupnine;

- navedbo, da je plačilo kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- rok za oddajo ponudbe;
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo;
- navedbo, ali je odpiranje ponudb javno ali ne;
- navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;
- navedbo, da lahko vlada in organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika postopek ustavita do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije;
- navedba morebitnega obstoja predkupne pravice;
- osebe za stike prodajalca in
- morebitne druge pogoje.

Pred obravnavo prispelih ponudb komisija preveri, ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba), ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Pogodba se sklene z najugodnejšim ponudnikom.

Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- upošteva prednost glede na naslednja merila po naslednjem vrstnem redu:
  - stalno prebivališče ali sedež na območju Občine Dornava,
  - ponudba najkvalitetnejšega programa v okviru predvidene dejavnosti,
  - opravljanje redne dejavnosti kot edine dejavnosti,
  - število zaposlenih na dan začetka opravljanja dejavnosti.

ali

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe,
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Varščina se najugodnejšemu ponudniku vračuna v najemnino, ponudnikom, ki niso uspeli na razpisu, pa se vrne v roku osem dni od izbire najugodnejšega ponudnika. V primeru neupravičenega odstopa najugodnejšega ponudnika od ponudbe, varščina zapade v korist najemodajalca za potrebe vzdrževanja stvarnega premoženja.

Ponudniki so 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, ki ga vloži pri županu Občine Dornava v roku osem dni od prejema obvestila. Župan Občine

Dornava odloči o ugovoru v roku 30 dni od dneva vložitve ugovora. Odločitev župana Občine Dornava je dokončna.

#### 4. člen

Najemna pogodba mora poleg obveznih sestavin za najem poslovnih prostorov vsebovati tudi naslov poslovne stavbe oziroma prostora, navedbo dejavnosti, za katero se oddaja poslovna stavba oziroma prostor v najem, navedbo skupnih prostorov oz. morebitnega funkcionalnega prostora, čas oddaje v najem, določbo o prepovedi oddaje poslovne stavbe oziroma prostora v podnajem brez soglasja najemodajalca, razloge za prenehanje pogodbe ter pravice in obveznosti pogodbenih strank, predvsem glede vzdrževanja morebitnih skupnih prostorov v objektu, kjer se nahaja poslovni prostor ter ostale obveznosti in pogoje, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora.

#### 5. člen

Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem pogodbe o oddaji v najem,
- s potekom časa, za katerega je bila pogodba sklenjena,
- z odpovedjo najemne pogodbe z odpovednim, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev
- z odstopom od najemne pogodbe.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovne stavbe oziroma 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 poslovno stavbo oziroma prostor sam potrebuje,
- če najemnik v roku enega meseca od prejema pisnega opomina ne opravi del rednega vzdrževanja, ki spadajo v njegove stroške,
- če najemnik spremeni namembnost poslovne stavbe oziroma prostora brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik ne potrebuje več poslovne stavbe oz. prostorov, ker je prenehal z opravljanjem dejavnosti, zaradi katere je sklenil najemno pogodbo ali
- če najemnik odda poslovno stavbo oziroma prostor v podnajem oziroma dovoli drugim, da opravljajo dejavnost v poslovni stavbi oziroma prostoru brez soglasja najemodajalca.

Najemodajalec v primeru iz prejšnjega odstavka določi tudi čas, v katerem se mora najemnik izseliti iz poslovne stavbe oziroma prostora ter ga izročiti najemodajalcu v stanju, v kakršnem ga je dobil v najem. Ob predaji izpraznjene poslovne stavbe oziroma prostora se sklene primopredajni zapisnik.

## 6. člen

Višina mesečne najemnine za poslovni prostor je odvisna od vrste dejavnosti v poslovnem prostoru in sicer so poslovni prostori razvrščeni v naslednje skupine:

- I. skupina: prostor za dejavnost gostinstva, bančništva, pošte, zavarovalništva, trgovine, zdravstva, pravno svetovanje, iger na srečo in inženiringa in podobno.  
 II. skupina: skladišča, pomožni prostori, garaže.  
 III. skupina: terasa.

Mesečna najemнина v EUR za m<sup>2</sup> znaša:

Skupina	Pritličje	Nadstropje
I.	5 EUR/ m <sup>2</sup>	4,3 EUR/ m <sup>2</sup>
II.	4 EUR/ m <sup>2</sup>	3 EUR/ m <sup>2</sup>
III.	3 EUR/ m <sup>2</sup>	3 EUR/ m <sup>2</sup>

Na izračunano najemnino se obračuna predpisani DDV in druge zakonske obveznosti.

Izvajalcem javno veljavnih programov, ki so vpisani v razvid pri ministrstvu, se najemнина ne zaračuna, temveč krijejo le obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Občina Dornava izstavlja račune za plačilo najemnine. Račun je potrebno poravnati v roku 15 dni od prejema računa na transakcijski račun občine.

Najemnina je prihodek proračuna Občine Dornava in se uporabi za kritje stroškov vzdrževanja, ki ne predstavlja rednega vzdrževanja, za kritje stroškov vzdrževanja skupnih delov in naprav, za nakup in prenovo poslovnih stavb oziroma prostorov ter za kritje amortizacije.

## 7. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/2008).

## 8. člen

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

Številka: 007-10/2017-1

Datum:

Občina Dornava  
 Župan Rajko Janžekovič

## Obrazložitev

Osnutek Pravilnika o oddajanju v najem poslovnih prostorov Občine Dornava je pripravljen zaradi uskladitve z veljavnimi zakonskimi predpisi.

Ker bi potrebne spremembe zahtevale spremembo več kot ene tretjine (1/3) členov veljavnega Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/2008) in bi zaradi tega bil pravilnik nepregleden, je pripravljen nov pravilnik.

Pravilnik vsebuje določila o načinu oddaje poslovnih stavb in prostorov v najem, prenehanje najemnega razmerja ter višino najemnine.

Poslovni prostori in stavbe se oddajajo v najem v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I, 14/15 - ZUUJFO in 76/15) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16).

Metode, s katerimi se prostori lahko oddajajo v najem so: javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba.

Na podlagi metode neposredne pogodbe, se v skladu s tretjim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, lahko oddajo prostori v najem, če je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:

- pri oddaji nepremičnin v najem, če je država oziroma samoupravna lokalna skupnost manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine;
- če se stanovanje odda v najem zaposlenim pri upravljavcih stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti;
- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 10.000 EUR, letni prihodek od oddaje v najem premičnin pa nižji od 5.000 EUR;
- če oddaja stvarnega premoženja v najem po eni od metod iz 1. in 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona ni uspela, v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- če se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe;
- če se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene;
- če se nepremično premoženje v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno, odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: socialno podjetje) ter ob upoštevanju predpisov, ki urejajo dodeljevanje državnih pomoči;
- če se odda nepremično premoženje, ki ga je socialno podjetje dotlej uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 30. člena tega zakona;
- če se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov.

V ostalih primerih se izvede postopek javne dražbe ali javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem.

Pri višini najemnine se doda nova skupina – TERASA, za katero znaša predlagana mesečna najemnina 3 EUR/m<sup>2</sup>.

Plačila najemnine so oproščeni izvajalci javno veljavnih programov, ki so pisani v razvid pri ministrstvu, npr. na področju vzgoje in izobraževanja, krijejo pa obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Glede na navedeno predlagam Občinskemu svetu Občine Dornava, da osnutek odloka obravnava in sprejme.

Občina Dornava  
Župan Rajko Janžekovič