

Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/**(pristojnosti in naloge občine z uvodnimi pojasnili)****K a z a l o:**

1	Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/	1
1.1	Pravna podlaga.....	1
1.2	Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/	1
1.2.1	Akti občinskega sveta po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/.....	2
1.3	Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/	2
1.3.1	Akti župana po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/.....	2
1.4	Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/	2
1.4.1	Akti občinske uprave po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/.....	2
2	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine.....	2
2.1	Poslovna stavba in poslovni prostor	3
2.2	Najem poslovne stavbe oz. poslovnega prostora.....	3
	Ključne besede.....	3
	Uporabljene kratice.....	3
	Viri.....	4

1 Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/**1.1 Pravna podlaga**

tč.	predpisi, ki so podlaga za sprejem predpisa	določba	pojasnilo
1	Ustava Republike Slovenije Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a		

tč.	predpis	določba	pojasnilo
1.1	Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ Uradni list RS, št. 18/1974, 34/1988, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US, 87/11 – ZMVN-A		1

1.2 Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

tč.	pristojnosti in naloge občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Z odlokom lahko določi: <ul style="list-style-type: none"> • kateri poslovni prostori smejo služiti za določene potrebe; • da se smejo uporabljati poslovni prostori v stavbah, ki so v določenih ulicah ali delih ulic, samo za določene vrste poslovnih dejavnosti ali pa da se ne smejo uporabljati za določene vrste poslovnih dejavnosti; • da morajo imeti stavbe, ki se zidajo na posameznem območju, poslovne prostore za določene poslovne 	4. člen	3

dejavnosti v skladu z urbanističnim načrtom ali zazidalnim načrtom.

2	Poda soglasje k odpovedi najemne pogodbe.	25. člen	5
3	Poda predloge odlokov in drugih aktov občinskega sveta.	4. člen 18. člen 25. člen	3

1.2.1 Akti občinskega sveta po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

tč.	akti občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Odlok o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih v občini.	4. člen	3
2	Soglasje k odpovedi najemne pogodbe za poslovno stavbo ali poslovni prostor.	25. člen	5

1.3 Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

tč.	pristojnosti in naloge župana	določba	pojasnilo
1	Z najemnikom sklene pogodbo o najemu poslovne stavbe oz. poslovnih prostorov.	12. člen	4
2	Sklene sporazum o prenehanju najemne pogodbe.	23. člen	5
3	Odpove najemno pogodbo.	24. člen 25. člen	5
4	Pri pristojnem sodišču vloži zahtevo za izdajo naloga za izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora.	27. člen	6
5	Odstopi od najemne pogodbe.	28. člen	7

1.3.1 Akti župana po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

tč.	akti župana	določba	pojasnilo
1	Pogodba o najemu poslovne stavbe ali poslovnega prostora.	12. člen	4
2	Sporazum o prenehanju najemne pogodbe.	23. člen	5
3	Odpoved najemne pogodbe.	24. člen 25. člen	5

1.4 Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

tč.	pristojnosti in naloge občinske uprave	določba	pojasnilo
1	Upravlja s poslovnimi stavbami in poslovnimi prostori.	1. člen 10. člen	1
2	Z odločbo odloči o tem, ali se šteje stavba oziroma prostor za poslovno stavbo oziroma poslovni prostor.	2. člen	2
3	Vodi evidenco najemnih pogodb za poslovne stavbe in poslovne prostore.	13. člen	8

1.4.1 Akti občinske uprave po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

tč.	akti občinske uprave	določba	pojasnilo
1	Odločba o tem ali se šteje stavba oz. prostor za poslovno stavbo oz. poslovni prostor.	2. člen	2

2 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine

- 1 V skladu z določilom 1. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ občina upravlja s poslovno stavbo in poslovnim prostorom, ki je v njeni lasti.

2.1 Poslovna stavba in poslovni prostor

- 2 Za poslovno stavbo se po ZPSPP šteje stavba, namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen tudi pretežno uporablja. Za poslovni prostor pa se šteje eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod. V primeru, da nastane dvom, ali se šteje stavba oziroma prostor za poslovno stavbo oziroma poslovni prostor, odloči o tem občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve (2. člen ZPSPP).
- 3 Občinski svet lahko z odlokom določi:
 - kateri poslovni prostori smejo služiti za določene potrebe;
 - da se smejo uporabljati poslovni prostori v stavbah, ki so v določenih ulicah ali delih ulic, samo za določene vrste poslovnih dejavnosti ali pa da se ne smejo uporabljati za določene vrste poslovnih dejavnosti;
 - da morajo imeti stavbe, ki se zidajo na posameznem območju, poslovne prostore za določene poslovne dejavnosti v skladu z urbanističnim načrtom ali zazidalnim načrtom. (4. člen ZPSPP)

2.2 Najem poslovne stavbe oz. poslovnega prostora

- 4 Najem poslovne stavbe ali poslovnih prostorov nastane s pogodbo med najemodajalcem (občino) in najemnikom. Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki, v nasprotnem primeru ni veljavna (12. člen ZPSPP)
- 5 Najemno razmerje lahko vsak čas sporazumno preneha. Najemna pogodba preneha tudi, če preneha predmet najema, če je prišlo do spremembe namembnosti poslovne stavbe ali poslovnega prostora po odloku občinskega sveta (23. člen ZPSPP). Najemna pogodba, ki je bila sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo. Na podlagi odpovedi preneha najemno razmerje s potekom roka, ki ga določa najemna pogodba (odpovedni rok), ki pa ne sme biti krajši od enega leta (24. člen ZPSPP). Občini se sme sicer odpovedati najemna pogodba samo s poprejšnjim soglasjem občinskega sveta, vendar pa lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo, če sam potrebuje poslovno stavbo oziroma poslovni prostor (25. člen ZPSPP).
- 6 Najemna pogodba, sklenjena za določen čas, preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena. Če je bila sklenjena za določen čas, se šteje, da je obnovljena za nedoločen čas, če je najemnik tudi po preteku časa, za katerega je bila pogodba sklenjena, poslovno stavbo oziroma poslovni prostor še naprej uporablja, najemodajalec (občina) pa v roku enega meseca po izteku tega časa ne vloži pri pristojnem sodišču zahteve za izdajo naloga za izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora (27. člen ZPSPP).
- 7 Najemodajalec (občina) lahko v skladu z ZPSPP odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:
 - če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
 - če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ki ga je najemodajalec (občina) 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 poslovni prostor sam potrebuje (28. člen ZPSPP).
- 8 ZPSPP določa obveznost najemodajalca in najemnika, ki morata občinskemu upravnemu organu (občinski upravi), pristojnemu za stanovanjske zadeve, predložiti pisno najemno pogodbo zaradi evidence v 30 dneh po sklenitvi pogodbe (13. člen ZPSPP).

Ključne besede

Lokalna samouprava, občina, pristojnosti, občinski svet, župan, glavno mesto, vlada.

Uporabljene kratice

- Ustava RS - Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a).
- ZPSPP - Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ (Uradni list RS, št. 18/1974, 34/1988, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US, 87/11 – ZMVN-A).

Viri

Ustava in zakoni

- Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006).
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ (Uradni list RS, št. 18/1974, 34/1988, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US, 87/11 – ZMVN-A).