



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 007-4/2012

Datum: 29. 5. 2013

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE PTUJ

ZADEVA: Predlog Pravilnika o merilih in kriterijih za določitev znižane najemnine poslovnih prostorov

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 9/07) in 76. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07 in 1/09), predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Pravilnika o merilih in kriterijih za določitev znižane najemnine poslovnih prostorov

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj

Priloga:

- predlog Pravilnika o merilih in kriterijih za določitev znižane najemnine poslovnih prostorov

V skladu z 28. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12) in na podlagi 5., 19.a in 19.b. člena Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 7/12 in 8/13) ter 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na _____ seji, dne _____, sprejel naslednji

PRAVILNIK
o merilih in kriterijih za določitev znižane najemnine poslovnih prostorov

1. člen
(splošno)

S tem pravilnikom se določajo merila in kriteriji za znižanje najemnine za poslovne prostore, ki so v lasti Mestne občine Ptuj, na območju starega mestnega jedra.

2. člen
(komisija)

Odločitev o znižanju najemnine sprejme razširjena Komisija za vodenje in nadzor postopka ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj. Razširjena komisija je sestavljena iz 7 članov. Komisijo sestavlja 5 rednih članov, ter po en predstavnik Odbora za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo in en predstavnik Odbora za gospodarstvo Mestnega sveta Mestne občine Ptuj. Razširjeno komisijo imenuje župan Mestne občine Ptuj s posebnim sklepom.

3. člen
(dejavnosti)

Na podlagi tega pravilnika se lahko interesentu na podlagi prejete vloge, najemnina zniža, v kolikor opravlja dejavnosti skladno s Standardno klasifikacijo dejavnost, in sicer:

- trgovina:
 - 47.1 - trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah:
 - trgovina na drobno z raznovrstnim blagom;
 - 47.110 - trgovina na drobno z živili:
 - trgovina na drobno z raznovrstnim blagom – pretežno živili;
 - 47.190 - druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah:
 - trgovina na drobno z raznovrstnim blagom, med katerimi pa ne prevladujejo prehrabeni izdelki;
 - 47.710 - trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z oblačili:
 - trgovina na drobno z oblačili;
- druge dejavnost (storitvene in obrtne delavnice storitvenega značaja):
 - 95.2 - popravila izdelkov za široko rabo:
 - sem spadajo popravila zabavne elektronike, hišnih naprav in opreme, čevljev, ur in nakita;
 - 96 - druge storitvene dejavnosti:
 - sem spadajo dejavnosti čistilnic, frizerjev, ipd;
- gostinska ponudba:
 - 56.101 - restavracije in gostilne,

- 56.102 - okrepčevalnice in podobni obrati,
- 56.103 - slaščičarne in kavarne,
- 56.290 - druga oskrba z jedmi;
- in druge dejavnosti, ki so skladno z razvojnim programom Mestne občine Ptuj, izjemno pomembne za razvoj in oživitev starega mestnega jedra.

4. člen (pogoji)

- (1) Da se interesentu najemnina zniža mora izpolnjevati naslednje pogoje:
- da izvaja dejavnosti, ki so navedene v prvem odstavku 19.a člena odloka;
 - da ima do Mestne občine Ptuj poplačane vse obveznosti;
 - da interesent na dan, ko je oddal vlogo, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, nima zapadlih, neplačanih obveznosti v zvezi s plačili prispevkov za socialno varnost ali v zvezi s plačili davkov v vrednosti 50 eurov ali več;
 - da interesent ni v postopku prisilne poravnave, zanj ni bil podan predlog za začetek postopka prisilne poravnave, o katerem sodišče še ni odločalo, ni v stečajnem postopku, ni v postopku prisilnega prenehanja, zanj ni bil podan predlog za začetek postopka prisilnega prenehanja, o katerem sodišče še ni odločalo, z njegovimi posli iz drugih razlogov ne upravlja sodišče, ni opustil poslovne dejavnosti in ni v katerem koli podobnem položaju;
 - da interesent v zadnjih šestih mesecih pred oddajo vloge ni imel dospele neporavnane obveznosti v skladu z ZdavP-2 in ZIZ.
- (2) Interesent ob vlogi predloži dokazila:
- pravna oseba – obrazec BON 2,
 - samostojni podjetnik posameznik – BON-1/SP.

5. člen (merila in kriteriji)

- (1) Interesent ob vložitvi vloge za znižanje najemnine predloži poslovni načrt. Poslovni načrt je dokument, ki ga interesent pripravi za preverjanje vseh elementov bodočega podjetja, opredeli njegovo vizijo, poslanstvo in cilje ter podrobno opiše strategijo za njegovo uresničenje. Poslovni načrt mora vsebovati najmanj:
- predstavitev izdelka oz. storitve, podjetja in panoge,
 - finančni načrt za naslednjih 5 let.

Poslovni načrt	točke
uresničljiv poslovni načrt, s katerim dokazuje izvajanje dejavnosti za najmanj 5 let	10
poslovni načrt je primerljiv in izvedljiv	5
poslovni načrt je manj primeren in težje izvedljiv	2

- (2) Interesent predloži predstavitev izvajanja dejavnosti za najmanj pet let. Predstavitev je lahko samostojen dokument ali sestavni del poslovnega načrta.

Predstavitev izvajanja dejavnosti	točke
iz predstavitve izhaja, da bo najemnik uspel izvajati dejavnost najmanj 5 let	10
iz predstavitve izhaja, da bo najemnik uspel izvajati dejavnost do 3 let	5
izvajanje najemnikove dejavnosti bo kratkoročna	2

- (3) Interesent predloži idejo oživljanja starega mestnega jedra z opravljanjem njegove dejavnosti. Predstavitev ideje je lahko samostojen dokument ali sestavni del poslovnega načrta.

Dejavnost oživljanja	točke
iz predstavitve izhaja, da bo najemnik z izvajanjem njegove dejavnosti pripomogel k oživitvi starega mestnega jedra	10
iz predstavitve izhaja, da bo najemnik z izvajanjem njegove dejavnosti delno pripomogel k oživitvi starega mestnega jedra	5
iz predstavitve izhaja, da najemnik z izvajanjem njegove dejavnosti ne bo pripomogel k oživitvi starega mestnega jedra	2

- (4) Interesent predloži ustrezna dokazila, ki izkazujejo vlaganja v poslovni prostor.

Vlaganja v poslovni prostor	točke
najemnik bo v prostoru opravil vlaganja, ki bodo dodana vrednost prostoru	10
najemnik bo poslovni prostor preuredil zgolj za svojo dejavnost	5
najemnik poslovnega prostora ne bo spreminjal	2

- (5) Interesent lahko prejme točke na podlagi dodatnih meril.

Dodatni merili	točke
ima odprto poslovalnico v trgovskem centru na območju Mestne občine Ptuj	10
da bo opravljal gostinsko dejavnost in bo obratoval tudi ob sobotah in nedeljah	10

- (6) Maksimalno število doseženih točk je 60. Minimalno število potrebnih točk, da se interesentu znižanje najemnine odobri, je 30 točk.

6. člen

(neizpolnjevanje pogojev)

Najemodajalec ima pravico enostransko spremeniti najemno pogodbo v kolikor se ugotovi, da najemnik več ne izpolnjuje pogojev, zaradi katerih je bil deležen znižanja najemnine po tem pravilniku.

7. člen

(obstoječa najemna razmerja)

Določbe tega pravilnika se smiselno uporabljajo tudi za obstoječa najemna razmerja za najemnike poslovnih prostorov, ki so last Mestne občine Ptuj, na območju starega mestnega jedra. Začetek postopka znižanja najemnine se prične na podlagi vloge najemnika.

8. člen

(objava in veljavnost)

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 007-4/2012

Datum:

OBRAZLOŽITEV

S Pravilnikom o merilih in kriterijih za določitev znižane najemnine poslovnih prostorov se določajo merila in kriteriji za znižanje najemnine za poslovne prostore, ki so v lasti Mestne občine Ptuj. Razlog za sprejetje tega pravilnika so 5., 19.a in 19.b člen Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 7/12 in 8/13, v nadaljevanju: odlok).

Odločitev o znižanju najemnine sprejme razširjena Komisija za vodenje in nadzor postopka ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj. Razširjena komisija je sestavljena iz 7 članov. Komisijo sestavlja 5 rednih članov, ter po en predstavnik Odbora za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo in en predstavnik Odbora za gospodarstvo Mestnega sveta Mestne občine Ptuj. Razširjeno komisijo imenuje župan Mestne občine Ptuj s posebnim sklepom.

V skladu z določbami odloka se lahko interesentu na podlagi prejete vloge, najemnina zniža, v kolikor opravlja dejavnosti skladno s Standardno klasifikacijo dejavnost, in sicer:

- trgovina:
 - 47.1 - trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah:
 - trgovina na drobno z raznovrstnim blagom;
 - 47.110 - trgovina na drobno z živili:
 - trgovina na drobno z raznovrstnim blagom – pretežno živili;
 - 47.190 - druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah:
 - trgovina na drobno z raznovrstnim blagom, med katerimi pa ne prevladujejo prehrabeni izdelki;
 - 47.710 - trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z oblačili:
 - trgovina na drobno z oblačili;
- druge dejavnost (storitvene in obrtne delavnice storitvenega značaja):
 - 95.2 - popravila izdelkov za široko rabo:
 - sem spadajo popravila zabavne elektronike, hišnih naprav in opreme, čevljev, ur in nakita;
 - 96 - druge storitvene dejavnosti:
 - sem spadajo dejavnosti čistilnic, frizerjev, ipd;
- gostinska ponudba:
 - 56.101 - restavracije in gostilne,
 - 56.102 - okrepčevalnice in podobni obrati,
 - 56.103 - slaščičarne in kavarne,
 - 56.290 - druga oskrba z jedmi;
- in druge dejavnosti, ki so skladno z razvojnim programom Mestne občine Ptuj, izjemno pomembne za razvoj in oživitev starega mestnega jedra.

Na pobudo Odbora za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo smo v gradivo dodali natančne opise posameznih dejavnosti.

V predlogu pravilnika so opredeljeni pogoji, ki jih mora izpolnjevati interesent ter kriteriji in merila, ki jih bo upoštevala komisija pri ocenjevanju vlog.

Pogoji, ki jih mora izpolnjevati interesent oz. najemnik so:

- da izvaja dejavnosti, ki so navedene v prvem odstavku 19.a člena odloka;
- da ima do Mestne občine Ptuj poplačane vse obveznosti;
- da interesent na dan, ko je oddal vlogo, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, nima zapadlih, neplačanih obveznosti v zvezi s plačili prispevkov za socialno varnost ali v zvezi s plačili davkov v vrednosti 50 eurov ali več;
- da interesent ni v postopku prisilne poravnave, zanj ni bil podan predlog za začetek postopka prisilne poravnave, o katerem sodišče še ni odločalo, ni v stečajnem postopku, ni v postopku prisilnega prenehanja, zanj ni bil podan predlog za začetek postopka prisilnega prenehanja, o katerem sodišče še ni odločalo, z njegovimi posli iz drugih razlogov ne upravlja sodišče, ni opustil poslovne dejavnosti in ni v katerem koli podobnem položaju;
- da interesent v zadnjih šestih mesecih pred oddajo vloge ni imel dospelih neporavnanih obveznosti v skladu z ZdavP-2 in ZIZ.

Interesent ob vlogi predloži dokazila:

- pravna oseba – obrazec BON 2,
- samostojni podjetnik posameznik – BON-1/SP.

S preverbo teh dokazil bo komisija razpolagala z razpoložljivimi tekočimi informacijami o poslovanju in plačilni sposobnosti poslovnih subjektov, upoštevala tekoče podatke o blokadah transakcijskih računov in insolventnih postopkih.

V pravnem prometu in pri poslovanju se od poslovnega subjekta pričakuje, da je finančno sposoben opravljati poslovne dejavnosti. S tem ukrepom se želimo izogniti morebitnim izvršilnim postopkom.

Komisija bo vloge obravnavala in ocenjevala v skladu z merili in kriteriji določenimi v 5. členu pravilnika:

- poslovni načrt,
- predstavitev izvajanja dejavnosti (časovno obdobje),
- ideja oživljanja starega mestnega jedra,
- vlaganja v poslovni prostor ter
- dodatnih meril.

Maksimalno število doseženih točk je 60. Minimalno število potrebnih točk, da se interesentu znižanje najemnine odobri, je 30 točk.

V predlogu gradiva je predlagano, da ima najemodajalec pravico enostransko spremeniti najemno pogodbo v kolikor se ugotovi, da najemnik več ne izpolnjuje pogojev, zaradi katerih je bil deležen znižanja najemnine po tem pravilniku.

V predlogu gradiva je predlagano, da se členi pravilnika smiselno uporabljajo tudi za obstoječa najemna razmerja za najemnike poslovnih prostorov, ki so last Mestne občine Ptuj, na območju starega mestnega jedra. Začetek postopka znižanja najemnine se prične na podlagi vloge najemnika.

Na podlagi navedenega predlagamo Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj v obravnavo in sprejem predlog Pravilnika o merilih in kriterijih za določitev znižane najemnine poslovnih prostorov.

Pripravila: Asja Stropnik Paternost

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj