



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka : 36100-0006/2013
Datum: 19/6-2013

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA:	Predlog Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov ter določanju najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Žalec (druga obravnava)
PRAVNA PODLAGA:	Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS št. 18/74, 34/88 in 5/90; Uradni list RS, št. 10/91, 17/91, 13/93, 66/93, 32/00 in 102/02 – Odl. US U-I-108/01-17, 87/2011 – ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013)
NAMEN:	Obravnava Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov ter določanju najemnin za poslovne prostore v Občini Žalec (druga obravnava);
OCENA STANJA:	Neurejeno področje oddajanja poslovnih prostorov ter določanja najemnin za poslovne prostore;
RAZLOGI ZA SPREJEM:	Ureditev oddajanja poslovnih prostorov ter določanja najemnin za poslovne prostore;
NAČELA IN CILJI:	Ureditev oddajanja poslovnih prostorov ter določanja najemnin za poslovne prostore
PREDLAGATELJ:	Župan Občine Žalec Janko Kos
POROČEVALEC:	Predlog pravilnika bo na seji obrazložil Jože Golič, vodja urada za premoženjske, pravne in splošne zadeve



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka : 36100-0006/2013
Datum: 18/6-2013

OBČINSKEMU SVETU

ZADEVA: PREDLOG PRAVILNIKA O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV TER DOLOČANJU NAJEMNIN ZA POSLOVNE PROSTORE

V prilogi vam skladno z določili 1. odstavka 25. člena poslovnika Občinskega sveta občine Žalec (Uradni list RS št. 52/99, 43/00, 63/01, 112/03, 82/04, 16/05, 55/10) posredujemo predlog Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov ter določanju najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Žalec (druga obravnava) za obravnavo na seji Občinskega sveta, ki bo v četrtek, dne 4. julija 2013.

Predlog pravilnika bo na seji občinskega sveta obrazložil Jože Golič, vodja Urada za premoženjske, pravne in splošne zadeve.

PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov ter določanju najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Žalec (druga obravnava) obravnava in sprejme v predloženem besedilu.

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE
Tanja Razboršek Rehar

Ž U P A N
Janko Kos

Priloga:
Predlog akta

Posredovano:

- naslovniku, po e pošti
- objavljeno na spletni strani Občine Žalec
- zbirka dokumentarnega gradiva

Obrazložitev

Predlog Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov ter določanju najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Žalec je bil svetnikom predložen v prvo obravnavo na 20. redni seji dne 24.04.2013.

V času javne obravnave na pravilnik nismo prejeli pripomb, občinska uprava pa je dopolnila 14. in 17. člen.

V 14. člen smo dodali izhodiščno najemnino za pomožne prostore v višini 4 €/m² mesečno, določili smo izhodiščno najemnino za najem kontejnerja na tržnici v višini 5 €/m² mesečno, splošno izhodiščno najemnino pa povečali na 8 €/m² mesečno. Razlog za povečanje splošne izhodiščne najemnine je v tem, da takšna najemnina ne pomeni zmanjšanja dosedanjih najemnin, ampak manjše povečanje.

Pripravila:
Andreja Dolinšek
Svetovalka za premoženjske zadeve

vodja urada:
Jože Golič

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS št. 18/74, 34/88 in 5/90; Uradni list RS, št. 10/91, 17/91, 13/93, 66/93, 32/00 in 102/02 – Odl. US U-I-108/01-17, 87/2011 – ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013) je Občinski svet Občine Žalec na seji dne _____ sprejel

PRAVILNIK
o oddajanju poslovnih prostorov ter določanju najemnin
za poslovne prostore v lasti Občine Žalec

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določajo postopki in pogoji oddaje v najem ali v brezplačno uporabo ter način določitve najemnin za del stvarnega nepremičnega premoženja v lasti Občine Žalec, ki v naravi predstavljajo poslovne prostore v lasti Občine Žalec (v nadaljevanju: poslovni prostori).

II. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

Pristojnosti župana, komisije ter metode oddajanja poslovnih prostorov

2. člen

Vse postopke, ki se nanašajo na oddajo poslovnih prostorov v najem in oddajo poslovnih prostorov v brezplačno uporabo, vodi in nadzira Komisija za vodenje in nadzor postopka pridobivanja, razpolaganja in upravljanja stvarnega premoženja Občine Žalec (v nadaljevanju: komisija), ki jo za te naloge imenuje in pooblasti župan. Komisija vodi in nadzira tudi vse postopke v zvezi z najemnimi razmerji med najemniki oziroma uporabniki poslovnih prostorov ter Občino Žalec.

Vse odločitve v zvezi z oddajo poslovnih prostorov v najem ali brezplačno uporabo, ter o zadevah v zvezi z najemnimi razmerji, sprejme župan, ki tudi sklene pravni posel.

3. člen

Poslovni prostori se oddajo v najem na način in na podlagi metod, ki so določene s predpisi o ravnanju s stvarnopravnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so:

- javna dražba;
- javno zbiranje ponudb;
- neposredna pogodba.

4. člen

Namera o oddaji poslovnih prostorov v najem se objavi poleg na predpisanih mestih po določitvi predpisov o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti še na spletni strani Občine Žalec in sicer najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

Strokovna služba pripravi besedilo javne dražbe oziroma zbiranja ponudb ali besedilo najemne pogodbe v primeru metode neposredne pogodbe. Komisija pošlje besedilo javne dražbe oziroma zbiranja ponudb v objavo.

5. člen

Komisija v rokih, ki so določeni v javni dražbi ali javnem zbiranju ponudb, vodi vse postopke za posamezno metodo razpolaganja. O poteku postopkov oddaje poslovnih prostorov komisija sestavi zapisnik.

Zoper izbor najugodnejšega ponudnika ni pritožbe.

Neposredna pogodba

6. člen

Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, brez javnega razpisa, če je izpolnjen eden od naslednji pogojev:

- pri oddaji poslovnega prostora v najem, če je samoupravna lokalna skupnost manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine;
- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem poslovnih prostorov nižji od 10.000 EUR;
- če oddaja poslovnega prostora v najem po eni od metod iz 3. člena tega pravilnika ni uspela, v 15 dneh od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- če poslovni prostor odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se poslovni prostor odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za izvajanje dejavnosti za katero so ustanovljene;
- če se poslovni prostor odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah;
- če se poslovni prostor oddaja v najem družinskemu članu najemnika (zakoncu, otroku, bratu, sestri, snahi, zetu, vnuku ali vnučkinji) in ta nadaljuje z isto dejavnostjo dosedanjega najemnika, ki je samostojni podjetnik, v primeru upokojitve, bolezni ali smrti najemnika;
- v primeru statusnih sprememb obstoječih najemnikov, če ti po statusni spremembi postanejo pravni nasledniki dosedanjega najemnika;
- če gre za začasno preselitev najemnika zaradi prenove ali rekonstrukcije objekta ali za druga nujna dela na infrastrukturi objekta;
- če gre za razširitev poslovnega prostora zaradi opravljanja iste dejavnosti v prostor, ki ga je možno z obstoječim neposredno povezati v isti zgradbi;
- če gre za zamenjavo poslovnega prostora, ki po velikosti ali višini najemnine ne odstopa za več kot 25% in če je to v interesu najemodajalca;
- če je dosedanji najemnik v stečajni ali redni likvidaciji, novi najemnik pa prevzame dolgove dosedanjega najemnika do najemodajalca.

7. člen

V vseh primerih iz prejšnjega člena tega pravilnika morajo interesenti poleg splošnih podatkov predložiti še:

- dokazilo o usposobljenosti opravljanja predvidene dejavnosti v poslovnem prostoru ali izjavo, da lahko navedene podatke pridobi strokovna služba iz uradnih evidenc;
- odločbo o podelitvi statusa, da subjekt deluje v javnem interesu v primerih, ko je interesent za najem nevladna organizacija, ki deluje v javnem interesu;
- kratko poročilo o dosedanjem izvajanju programa;
- dokazilo o poravnanih davčnih obveznostih;
- dokazilo o poravnanih obveznostih do Občine Žalec.

Brezplačna uporaba poslovnih prostorov

8. člen

Poslovni prostori se lahko, poleg v predpisanih primerih po predpisih o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnostih, oddajo v brezplačno uporabo:

- osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- invalidskim in humanitarnim organizacijam, ki delujejo na podlagi statusa priznanega z odločbo pristojnega organa in delujejo v javnem interesu na področju socialnega in zdravstvenega zavarovanja;
- javnim kulturnim in izobraževalnim zavodom;
- društvom, zvezam društev, skladom oziroma fundacijam na podlagi predhodnega mnenja komisije;
- drugim subjektom, če izvajajo v poslovnem prostoru dejavnost, ki je v javnem interesu;

Odločitev o brezplačni uporabi sprejme župan na podlagi vloge najemnika oziroma interesenta.

Poslovni prostor se lahko odda v brezplačno uporabo za obdobje, ki ne sme biti daljše od petih let ter se lahko podaljša še za največ pet let.

Uporabniki iz tega člena krijejo obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča in morebitne druge stroške, ki so v zvezi z uporabo poslovnega prostora ali garaže, o čemer se stranki dogovorita s pogodbo.

Vsebina najemne pogodbe oziroma pogodbe o brezplačni uporabi

9. člen

Z izbranim ponudnikom sklene najemno pogodbo oziroma pogodbo o brezplačni uporabi župan Občine Žalec.

S ponudnikom, ki je izbran, se sklene najemna pogodba oziroma pogodba o brezplačni uporabi najkasneje v roku 15 dni po odločitvi o izbiri.

10. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe oziroma pogodbe o brezplačni uporabi, ki mora poleg z zakonom določenih sestavin, vsebovati še naslednje sestavine:

- natančen opis poslovnega prostora
- višino najemnine in način plačila, če ne gre za pogodbo o brezplačni uporabi;
- določilo o funkcionalnih stroških, ki bremenijo najemnika;
- čas, za katerega se sklene najemna pogodba;
- eventualno potreben čas za usposobitev poslovnega prostora v katerem najemnik ne plačuje izračunane najemnine;
- v primerih, ko so potrebna vlaganja v poslovni prostor, določilo, kdo bo prostor usposobil, pogoje usposobitve, način povrnitve vlaganj najemniku z rokom za usposobitev poslovnega prostora;
- navedba poslovne dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;
- način oddaje poslovnega prostora: javna ponudba, javno zbiranje ponudb, dražba najemnine, neposredna oddaja;
- dolžnost glede vzdrževanja poslovnega prostora;
- možnost oddaje v podnajem;
- možnost uporabe skupnih delov in naprav v zgradbi – pogoji njihove souporabe;

- določila, da se pri večji obnovi ali preureditvi poslovnega prostora sklene z najemnikom posebna pogodba glede vračila stroškov vlaganj;
- odpovedni rok;
- pravica vstopa najemodajalca v poslovni prostor in pravici ogleda oziroma pregleda;
- ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora.

Za pogodbo o brezplačni uporabi se smiselno uporabljajo določila tega pravilnika, ki urejajo vsebino najemne pogodbe.

Poslovni prostor se lahko odda v najem za nedoločen čas.

III. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

11. člen

Najemno razmerje preneha s potekom pogodbenega roka, za katerega je pogodba sklenjena, z odstopom ali odpovedjo, skladno z zakonsko določenimi pogoji.

Najemno razmerje preneha tudi, če preneha obstajati predmet najema ali če je prišlo do spremembe namembnosti poslovne stavbe.

Odstop najemnega razmerja mora biti podan pisno, v sporazumno dogovorjenem ali pogodbenem roku.

Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora strokovna služba sestavi primopredajni zapisnik, ki vsebuje podatke o dnevu prenehanja obveznosti plačevanja najemnine in stroškov v zvezi z uporabo poslovnega prostora in o stanju poslovnega prostora.

12. člen

Najemodajalec lahko odpove najemno razmerje in zahteva izpraznitev poslovnega prostora v naslednjih primerih:

1. če najemnik dva meseca zapored v tekočem letu ne plača najemnine;
2. če v roku enega meseca od dneva prejema opomina ne opravi del, potrebnih za redno vzdrževanje poslovnega prostora, ki spadajo v njegovo stroške;
3. če ne začne v dogovorjenem roku z opravljanjem dejavnosti;
4. če najemnik brez predhodnega soglasja najemodajalca izvaja gradbene posege v poslovni prostor;
5. če dalj časa brez upravičenih razlogov ne uporablja poslovnega prostora;
6. če preneha z opravljanjem dovoljene dejavnosti;
7. če odkloni sodelovanje pri prenovi stavbe;
8. če ne dovoli izvršitve pravice vstopa najemodajalca v poslovni prostor in pravici ogleda oziroma pregleda ali odklanja primopredajo poslovnega prostora po tem pravilniku oziroma po najemni pogodbi;
9. oddaja poslovni prostor v podnajem oziroma dovoli drugim, da opravljajo dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja najemodajalca.

13. člen

Najemna pogodba preneha tudi:

- če pride do realizacije prostorskega akta z rušitvijo stavbe v katerem se nahaja poslovni prostor;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora z aktom lastnika poslovnega prostora;
- v primeru razlastitve;
- v drugih z zakonom ali drugim pravnim aktom določenih primerih.

IV. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNINE

Izhodiščna najemnina

14. člen

Izhodiščna najemnina za poslovni prostor se določi v višini 8 EUR/m² mesečno, za pomožne prostore (hodnik, stopnišče, arhiv, sanitarije) 4 EUR/m² mesečno, za najem kontejnerja na tržnici pa 5 EUR/m² mesečno.

V primeru oddaje v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, je najemnina določena po tem pravilniku izklicna mesečna najemnina za oddajo poslovnega prostora.

Izračun najemnine

Najemnina se določi po naslednjem obrazcu:

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

Legenda:

Nm= mesečna najemnina

C= izhodiščna najemnina

P= površina poslovnega prostora

f= faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti (f) je odvisen od namembnosti poslovnega prostora in znaša:

namembnost	faktor dejavnosti
Skupina A	1,20
Skupina B	1,00

15. člen

Skupina A vključuje naslednje dejavnosti: finančne in zavarovalniške, pravne, računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti, davčno svetovanje, zdravstvena dejavnost in gostinska dejavnost;

Skupina B vključuje vse ostale dejavnosti, ki niso zajete v skupini A.

V primeru, ko glede namembnosti poslovnega prostora za določeno dejavnost nastane dvom in je ni mogoče razvrstiti v eno izmed navedenih skupin, odloči o razvrstitvi župan ob uporabi določb uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti.

16. člen

Najemnina se plačuje mesečno na podlagi računa, ki ga izstavi najemodajalec. Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju objekta, v katerem je najeti poslovni prostor ter izvajati tekoča popravila in vzdrževanje poslovnega prostora in opreme ter zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov, poravnavo stroškov popravil, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe ter druge obveznosti skladno s predpisanimi standardi vzdrževanja.

17. člen

Višina izhodiščne najemnine se vsako leto poviša za indeks cen življenjskih potrebščin.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu.

Številka: 36100-0006/2013
Žalec, dne

Župan
Občine Žalec
Janko Kos