

**MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC**  
**Šolska ulica 5**  
**2380 SLOVENJ GRADEC**

Datum: april, 2016

**SVETNIKOM MESTNE OBČINE**  
**SLOVENJ GRADEC**

**ZADEVA:                               SPREMEMBA IN DOPOLNITEV ODLOK-a O**  
**ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM**

**PRAVNA PODLAGA:**       **Zakon o lokalni samoupravi** (Uradni list RS št. 94/07-ZLS-UPB2, 76/08, 10/08-odločba US RS, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF in 14/15-ZUUJFO)  
**Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih** (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 102/02-odločba US RS in 87/11-ZMVN)  
**Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti** (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU-1G in 50/14)  
**Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti** (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 14/15-ZUUJFO)  
**Statut Mestne občine Slovenj Gradec** (Uradni list RS, št. 87/15–uradno prečiščeno besedilo UPB-2)

**PREDLAGATELJ:**               **Župan Mestne občine Slovenj Gradec**

**POROČEVALEC:**               **Sašo Blatešič, univ. dipl. prav.**

**PREDLOG SKLEPA št.1:** **Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec sprejme osnutek spremembe in dopolnitve Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 41/2015) v predloženem besedilu.**

**PREDLOG SKLEPA št. 2:** **Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec soglaša, da se osnutek spremembe in dopolnitve Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 41/2015) sprejme po skrajšanem postopku.**

**PREDLOG SKLEPA št. 3:** **Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec sprejme predlog spremembe in dopolnitve Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 41/2015) v predloženem besedilu.**

## **Osnutek spremembe in dopolnitve Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem**

**(Uradni list RS, št. 41/2015)**

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 102/02-odločba US RS in 87/11-ZMVN), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU-1G in 50/14), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 14/15-ZUUFJO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/07-ZLS-UPB2, 76/08, 10/08-odločba US RS, 79/09, 51/10, 40/12-ZUUF in 14/15-ZUUFJO) in 7. člena Statuta Mestne občine Slovenj Gradec ((Uradni list RS, št. 87/15–uradno prečiščeno besedilo UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec na 16. seji, dne 20. 4. 2016, sprejel spremembo in dopolnitev Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 41/2015)

### 1. člen

Doda se novi drugi odstavek 19. člena, ki se glasi:

*»Poslovni prostori, ki so v slabem stanju in so predvideni za rušitev ali celovito obnovo, se lahko oddajo v najem za določen čas z nižjim faktorjem za stanje poslovnega prostora, kot je določen v prvem odstavku tega člena, pri čemer se pri določitvi faktorja upošteva dejansko stanje poslovnega prostora.«* «

### 2. člen

Dosedanji drugi odstavek 19. člena postane novi tretji odstavek 19. člena.

### 3. člen

Dopolnitev Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 41/2015), prične veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

ŽUPAN MESTNE OBČINE SLOVENJ GRADEC  
Andrej ČAS

## OBRAZLOŽITEV:

Pred oddajo poslovnih prostorov občine se opravi cenitev višine najemnine, kadar je cenitev obvezna po predpisih, ki urejajo razpolaganje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti. S cenitvijo ugotovljena višina najemnine je ocenjena vrednost, ki predstavlja izhodiščno oziroma izklicno najemnino. Tako je v skladu s drugim odstavkom 18.člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, obvezna cenitev višine najemnine, če višina najemnine v enem letu izkustveno preseže 10.000,00EUR. Pred oddajo poslovnih prostorov občine v primerih, kadar cenitev ni obvezna, pa višino najemnine določi direktorica oz. direktor občinske uprave s sklepom, na podlagi meril določenih v 19. členu občinskega Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem. Tako določena višina najemnine predstavlja izhodiščno oz. izklicno najemnino.

Dopolnitev Odloka o oddajanju poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 41/2015) se nanaša na 19. člen Odloka, ki določa izhodiščno oziroma izklicno mesečno najemnino, ki se pomnoži z ustreznim faktorjem glede na območje kjer se poslovni prostor nahaja, dejavnost in stanje poslovnega prostora. V zvezi s faktorjem stanja poslovnega prostora so določeni trije faktorji in sicer 1,00, 0,80 in 0,60, kar je odvisno od starosti objekta, preteklih vlaganj, inštalacijske opreme itd.

Pri oddajanju posameznih poslovnih prostorih je občinska uprava ugotovila potrebo po oddaji poslovnih prostorov, ki se nahajajo na degradiranih območjih oziroma v objektih, ki so v zelo slabem stanju, kljub temu pa omogočajo uporabo prostora za določene dejavnosti, kot je npr. skladiščenje. Ker je na trgu tudi izkazan interes po najemu takšnih prostorov, ki so sicer predvideni za celovito obnovo ali celo rušitev, se predlaga dopolnitev predmetnega odloka, ki bo omogočila oddajo takšnih poslovnih prostorov, vendar samo za določen čas npr. najdlje do obnove oziroma rušitve objekta, ter za najemnino, ki je nižja od meril določenih v 19. členu predmetnega odloka.

V skladu z odlokom je lahko najnižja najemnina za poslovni prostor, ki se npr. nahaja v mejah mesta Slovenj Gradec ter za poslovno dejavnost, vendar z slabim stanjem poslovnega prostora 4,20 EUR/m<sup>2</sup>. Z možnostjo upoštevanja nižjega faktorja pri stanju poslovnega prostora, ta namreč sedaj znaša 0,60, bi lahko oddali v najem slabše prostore v degradiranih objektih tudi za nižjo najemnino. Za npr. potrebe skladiščenja, subjekti na trgu povprašujejo tudi po slabše opremljenih nepremičninah, občini pa je tudi v interesu oddaja takšnih nepremičnin za določen čas, s čimer pridobi mesečno najemnino ter zniža stroške objekta.

Pripravil: Sašo Blatešič, univ. dipl. prav.