

ZADEVA:

ODLOK O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

PРАВNA PODLAGA:

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) in
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).

PREDLAGATELJ:

ODDELEK ZA GOSPODARSTVO

POROČEVALEC:

Vodja oddelka za gospodarstvo: David Valič, univ. dipl. prav.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec sprejme osnutek Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v najem.

OSNUTEK

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-ZUUJFO), 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-ZUJF in 14/15-ZUUJFO) in 7. člena Statuta Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 29/99, 24/03, 10/05, 23/07 in 36/08) je Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec na ____ seji, dne _____ sprejel

ODLOK

o oddajanju poslovnih prostorov v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določa postopek in pogoji oddaje v najem ter način določitve najemnin za poslovne stavbe, poslovne prostore, garaže in pokrita parkirna mesta (v nadaljevanju: poslovni prostori), ki so v lasti Mestne občine Slovenj Gradec.

Za parkirna mesta, objekte javnega pomena in ostale poslovne prostore, ki so v lasti Mestne občine Slovenj Gradec, ter so dana v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem občine podeljena v skladu z odlokom o gospodarskih javnih službah ali aktom o ustanovitvi javnega gospodarskega zavoda, določa postopek, pogoje, najemnino, upravljalec takšnega stvarnega premoženja oziroma koncesijska pogodba ali drugi pravni akt, ki ga potrdi občinski svet.

Za izvajanje tega odloka je pristojna občinska uprava.

2. člen

Za poslovno stavbo se šteje stavba, ki je namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen pretežno tudi uporablja.

Za poslovni prostor se šteje prostor, namenjen za poslovno dejavnost ali drugo dovoljeno dejavnost in je v poslovni stavbi ali poslovno – stanovanjskem objektu. Sestavlja ga en ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost ali drugo dovoljeno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben vhod.

3. člen

Evidenco poslovnih prostorov, ki so v lasti Mestne občine Slovenj Gradec in evidenco sklenjenih najemnih pogodb, vodi organ občinske uprave pristojen za upravljanje in gospodarjenje s poslovnimi prostori.

II. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

4. člen

Upravičenci do najema poslovnih prostorov so pravne in fizične osebe, ki opravljajo poslovno ali drugo dovoljeno dejavnost.

5. člen

Poslovni prostor se odda v najem s pisno pogodbo na podlagi enega od načinov oziroma metod:

1. javnega zbiranja ponudb,
2. javne dražbe ali
3. z neposredno pogodbo.

2.1. Oddaja na podlagi javnega zbiranja ponudb in javne dražbe

6. člen

Javno zbira je ponudb ali javna dražba se objavi na spletnih straneh občine, izvedba javne dražbe pa tudi na krajevno običajen način v lokalni skupnosti (v sredstvih javnega obveščanja ali na oglasni deski občine ali v časopisu, ki izhaja na območju Mestne občine Slovenj Gradec).

Postopek oddaje v najem na podlagi javnega zbiranja ponudb ali javne dražbe se lahko prične po poteku 15 dni od objave. Ponudbe oddajo ponudniki oziroma prijave dražitelji, na obrazcih v obliki kot je zahtevana z objavo.

V objavi, morajo biti navedene vse sestavine, ki jih določajo predpisi, ki urejajo razpolaganje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

V primeru, da v postopku javnega zbiranja ponudb do roka, določenega z pozivom za javno zbiranje ponudb, ne prispe nobena ponudba, lahko poziv za javno zbiranje ponudb ostane na spletnih straneh občine kot javno vabilo k dajanju ponudb za najem do prve prispele popolne vloge.

7. člen

Ponudbe oz. prijave z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišču na naslov, ki je naveden v objavi, v posebej zaprti kuverti. Odpiranje ponudb oz. izvedba javne dražbe je javna.

Ponudbe oz. prijave, ki so prispele po roku ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe oz. prijave pristojni organ zavrže in o tem obvesti ponudnike oz. prijavitelje. Pristojni organ zavrže tudi vloge oseb, ki že imajo v najemu poslovni prostor, vendar kršijo določila najemne pogodbe.

2.2. Neposredna oddaja

8. člen

Poslovni prostori se lahko oddajo v najem na podlagi neposredne pogodbe v primerih, navedenih v predpisih o razpolaganju s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, ter v naslednjih primerih:

1. če najemnik v isti stavbi, kjer že ima v najemu poslovni prostor, pridobi dodatne poslovne prostore ob pogoju, da je poslovne prostore mogoče povezati;
2. če se mora dosedanji najemnik izseliti iz poslovnih prostorov zaradi rušenja ali drugih urbanističnih razlogov;
3. če gre za začasno preselitev najemnika zaradi prenove, rekonstrukcije ali druga nujna dela;

4. če najemnik želi zamenjati poslovni prostor z drugim najemnikom, pa pristojni organ oceni, da je taka zamenjava v korist občine;

5. če gre za zamenjavo poslovnega prostora, ki po velikosti ali višini najemnine ne odstopa za več kot 25% in če je to v interesu občine;

6. v primerih statusnih sprememb obstoječih subjektov, če ti po statusni spremembi postanejo pravni nasledniki dosedanjega najemnika.

7. če gre za oddajo dela poslovnega prostora in dosedanji najemnik s tem soglaša;

8. če se poslovni prostor odda osebi javnega prava, ali če gre za oddajo poslovnega prostora osebi, ki ji je podeljena koncesija in gre za oddajo za določen čas, ki ne sme biti daljši od trajanja koncesije;

9. če nadaljujejo z dejavnostjo najemnika, ki je samostojni podjetnik, njegovi družinski člani (zakonec, zunajzakonski partner, otrok, brat, sestra, snaha, zet, vnuk in starš), ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti, v primeru upokojitve ali smrti;

10. če nadaljujejo z dejavnostjo najemnika delavci, ki so bili pri njem zaposleni zadnji dve leti in izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti;

11. če se oddaja poslovni prostor vaškim in četrtnim skupnostim, političnim strankam (ki so praviloma zastopane v občinskem svetu), ustanovam s področja kulture, izobraževanja, zdravstva, otroškega varstva, socialnega varstva in društvom;

V primerih iz 1 do 10 točke prejšnjega odstavka, ne velja obveznost objave namere o oddaji poslovnega prostora v najem na spletni strani občine.

Pred sklenitvijo neposredne pogodbe se izvede postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki. Za pogajanja se štejejo tudi dopisovanje zaradi usklajevanja volj oziroma vsa druga dejanja in postopki, katerih cilj je doseganje čim višje najemnine ali čim ugodnejših pogojev oddaje v najem.

III. POSTOPEK ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

3.1. Odločanje o oddaji v najem

9. člen

Postopek oddaje poslovnih prostorov vodi po postopku, ki je določen s predpisi, ki urejajo razpolaganje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti ter tem odlokom, pristojni organ občinske uprave.

10. člen

Na temelju izvedenega postopka in predlagane izbire o oddaji poslovnih prostorov v najem, odloča o sklenitvi najemne pogodbe (sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika) direktorica oziroma direktor občinske uprave.

11. člen

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika se upoštevajo naslednja merila oziroma kriteriji:

- izpolnjevanje vseh razpisnih pogojev;
- ponujena višina najemnine za poslovni prostor;

- drugi kriteriji, določeni z objavo.

Kadar v objavi ni vnaprej točno določena namembnost poslovnega prostora, se pri izbiri lahko upošteva tiste ponudnike:

- pri katerih je dejavnost najbolj usklajena z opredelitvami o razvoju občine, mesta in kraja;
- pri katerih gre za najmanj zastopane dejavnosti, ali za dejavnosti, po katerih je največje povpraševanje;
- katerih dejavnosti so združljive s prostorskimi, gradbenimi in arhitektonskimi ter drugimi pogoji poslovnega prostora;

12. člen

Poslovni prostor se praviloma odda v najem za nedoločen čas.

13. člen

Za določen čas se oddajo v najem poslovni prostori v naslednjih primerih:

- če se načrtuje ali pričakuje odstranitev poslovnega prostora iz urbanističnih razlogov;
- če se pričakuje ali načrtuje sprememba lastništva poslovnega prostora;
- iz drugih utemeljenih razlogov glede na naravo posameznega primera.

Ob izpolnjevanju vseh obveznosti najemnika, se po preteku časa za katerega je sklenjena najemna pogodba, lahko neposredno sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Če najemnik in najemodajalec ne skleneta nove najemne pogodbe za nedoločen čas, najemno razmerje preneha z dnem, ki je naveden v najemni pogodbi.

3.2. Sklenitev najemnega razmerja

14. člen

O izbiri najugodnejšega ponudnika se obvesti vse ponudnike v roku 15 dni. Zoper sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika ni pritožbe.

Z izbranim ponudnikom oz. uspešnim dražiteljem se sklene najemna pogodba najkasneje v roku 30 dni po odločitvi o izbiri.

Če ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku, Mestna občina Slovenj Gradec zadrži morebitno plačano varščino. Ponudnikom, ki niso uspeli, se varščina brez obresti vrne v roku, določenem v objavi. Znesek plačane varščine, se izbranemu ponudniku oz. uspešnemu dražitelju, obračuna pri obveznosti plačila najemnine.

V primeru, da izbrani ponudnik ne sklene najemne pogodbe v navedenem roku, Mestna občina Slovenj Gradec ponovi objavo, skladno z določbami predpisov, ki urejajo razpolaganje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti in tega odloka.

Najemno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom sklene in podpiše župan.

15. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe.

Najemna pogodba mora vsebovati:

- podatke o lokaciji in površini poslovnega prostora;
- navedbo dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;
- določilo o višini najemnine in načinu plačila;
- določilo o uporabi skupnih prostorov in naprav v stavbi;
- čas, za katerega se sklene najemna pogodba;
- določila o obratovalnih stroških in stroških rednega vzdrževanja ter drugih stroških, ki bremenijo najemnika glede poslovnega prostora in skupnih delov ter naprav v stavbi;
- odpovedni rok ter odpovedni razlogi;
- določilo, da se pri večji obnovi ali preureditvi poslovnega prostora sklene z najemnikom posebna pogodba glede povračila stroškov vlaganj;
- o pravici vstopa in pregleda najemodajalca v poslovni prostor ob prisotnosti najemnika;
- ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora.

16. člen

Če narekujejo potrebe, se lahko najemnikom iz 7. točke 8. člena tega odloka dodeli poslovni prostor v souporabo. Souporabniki so dolžni spoštovati dogovorjeni način souporabe poslovnega prostora in ravnati v skladu s hišnim redom, na način, da s svojim ravnanjem ne bodo ovirali drugih souporabnikov poslovnega prostora in stavbe. Glede načina souporabe in ostalih razmerij v zvezi s souporabo poslovnega prostora se sklene poseben dogovor.

17. člen

Najemnik ne sme brez soglasja občine oddajati poslovnega prostora ali dela poslovnega prostora v podnajem.

Najemnik in podnajemnik skleneta na podlagi tega odloka, pisnega soglasja najemodajalca in medsebojnega dogovora, posebno podnajemno pogodbo, ki ne sme biti na škodo najemodajalca. Izvod podnajemne pogodbe je najemnik dolžan predložiti najemodajalcu v roku 15 dni od sklenitve podnajemne pogodbe.

V primeru kolizije med določili najemne in podnajemne pogodbe veljajo določila najemne pogodbe.

IV. NAČIN IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNIN

18. člen

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 ceno ugotovljena višina najemnine je ocenjena vrednost. Izhodiščna oziroma izklicna najemnina je vrednost, ki jo občina določi ob izbiri metode in je enaka ocenjeni vrednosti ali višja od te vrednosti.

Pri oddaji poslovnega prostora v najem po metodi javnega zbiranja ponudb ali javne dražbe se najemna pogodba sklene s najugodnejšim ponudnikom. Pri oddaji poslovnega prostora v najem po metodi neposredne pogodbe se najemna pogodba sklene z zainteresiranim ponudnikom, ki v postopku pogajanj ponudi najvišjo najemnino.

Pod ocenjeno vrednostjo se lahko odda v najem poslovne prostore občine, ki so namenjeni poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti, pri čemer je merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba, skladna z razvojnim programom občine. Ta oddaja mora biti skladna s predpisi, ki urejajo državne pomoči. Kadar se v teh primerih izbere metoda javnega zbiranja ponudb, mora objava vsebovati tudi dodatna merila oz. kriterije, ki bodo poleg ponujene najemnine odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika.

Pred oddajo poslovnih prostorov občine v primerih, kadar cenitev ni obvezna, po predpisih, ki urejajo razpolaganje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, višino najemnine določi direktorica oz. direktor občinske uprave s sklepom, na podlagi meril določenih v 19. členu tega odloka. Tako določena višina najemnine predstavlja izhodiščno oz. izključno najemnino.

19. člen

Izhodiščna mesečna najemnina znaša 7,00 EUR/m² in se pomnoži z ustreznim faktorjem glede na:

- območje, kjer se poslovni prostor nahaja, kot jih določa Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča;
- dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;
- stanje poslovnega prostora.

		faktor
območje	stavbna zemljišča v mejah mesta Slovenj Gradec in industrijska cona Pameče	1,00
	stavbna zemljišča v strnjenih delih naselij Mestne občine Slovenj Gradec	0,90
	ostala stavbna zemljišča v na območju Mestne občine Slovenj Gradec, ki so opremljena vsaj z vodovodom, električnim omrežjem in cesto	0,70
dejavnost	1. vse dejavnosti, razen našteje pod točko 2. in 3.	1,00
	2. izobraževalna dejavnost, socialna podjetja, domača in umetnostna obrt, druga deficitarna obrt, prodaja lastnih kmetijskih pridelkov ter drugih živil	0,60
	3. nevladne humanitarne organizacije ali organizacije oziroma društva, ki delujejo na področju šolstva, znanosti ali športa, zdravstva, sociale ter kulture ali človekovih pravic	0,40
stanje poslovnega prostora	dobro	1,00
	srednje	0,80
	Slabo	0,60

Najemnina se v mesecu januarju uskladi s povprečnim letnim indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji v preteklem letu in velja za tekoče leto.

20. člen

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino tekoče mesečno, in sicer v 15 dneh po izstavitvi računa, ki se izstavi za tekoči mesec razen, če je v najemni pogodbi drugače določeno.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju poslovnega prostora in stavbe, v katerem je najeti poslovni prostor. Najemnik je dolžan izvajati tekoča popravila in redna vzdrževanja poslovnega prostora in opreme, vključno z morebitno zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov. Najemnik je zavezan k poravnavi stroškov popravil, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe, ter drugih obveznosti skladno s predpisanimi standardi vzdrževanja.

V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

21. člen

Pravne osebe katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Mestna občina Slovenj Gradec, ne plačujejo najemnine po tem odloku, za uporabo prostorov, ki so jim z odlokom ali posebnim sklepom dodeljeni v uporabo oziroma v upravljanje. Način uporabe, najemnino in morebitne obveznosti se določijo s posebno pogodbo.

22. člen

Plačila najemnine se lahko oprosti ali se zniža višina najemnine, o čemer odloča občinski svet na predlog župana.

Najemnike katere se oprosti plačevanje najemnine ali katerim se zniža višina najemnine, se ne more oprostiti ali znižati stroškov obratovanja, stroškov rednega vzdrževanja in drugih stroškov, povezanih z najemnim razmerjem.

V. VZDRŽEVANJE IN VLAGANJE V POSLOVNE PROSTORE

23. člen

Najemnik je dolžan najeti poslovni prostor vzdrževati v prevzetem stanju, v skladu s standardi vzdrževanja. O predaji poslovnega prostora v najem se sestavi primopredajni zapisnik. Nujna popravila je najemnik dolžan takoj sporočiti najemodajalcu oziroma upravljavcu, vendar najkasneje v treh dneh. Najemnik je dolžan odpraviti škodo na poslovnem prostoru oziroma skupnih prostorih, ki jo je povzročil sam.

Najemnik je dolžan poslovni prostor uporabljati kot dober gospodar. Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan poslovni prostor s ključi vrniti v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč normalno obrabo. Ob predaji poslovnega prostora se sestavi primopredajni zapisnik.

24. člen

Najemniku poslovnega prostora se lahko odda v najem urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor.

25. člen

Najemnik in najemodajalec se s posebno pogodbo dogovorita o obsegu in obliki potrebnih del za usposobitev poslovnega prostora. Na podlagi ocene potrebnih vlaganj v poslovni prostor, ki jo pridobi najemodajalec, in zbranih ponudb, se ugotovi potrebna višina investicijskih vlaganj.

Kolikor najemnik preseže višino dogovorjenih investicijskih vlaganj oziroma je zainteresiran za večji vložek sredstev od zneska ocene, se navedeni presežek vloženih sredstev šteje kot nepovratni strošek v breme najemnika.

Dogovorjena potrebna investicijska vlaganja najemnika, se upoštevajo najemniku v obliki dogovorjene znižane najemnine ali v celoti oproščene najemnine za določen čas, kar se določi v pogodbi iz prvega odstavka in je sestavni del najemne pogodbe.

26. člen

Med trajanjem najemnega razmerja, najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca:

- spremeniti, zožiti ali razširiti dejavnost poslovanja v poslovnem prostoru;
- se statusno preoblikovati na način, ki neposredno vpliva na dejavnost v poslovnem prostoru;
- izvajati gradbene posege in preureditvena dela v poslovnem prostoru.

Soglasje k spremembam, med trajanjem najemnega razmerja iz prejšnjega odstavka, daje pristojni organ občinske uprave.

VI. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

27. člen

Najemna pogodba lahko preneha sporazumno, z odpovedjo, s potekom časa, za katerega je bila pogodba sklenjena, ali z odstopom od pogodbe.

28. člen

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

Najemna pogodba, sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo, in sicer s potekom odpovednega roka, ki ga določa najemna pogodba v skladu z zakonom, razen v primeru, če se najemodajalec in najemnik dogovorita za skrajšanje odpovednega roka.

Najemna pogodba, sklenjena za določen čas, preneha s potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

29. člen

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najemnega razmerja in odpovednem roku, v naslednjih primerih:

- če najemnik zamuja s plačilom najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine za več kot 30 dni;
- če najemnik v roku enega meseca od prejema opomina ne opravi del, potrebnih za vzdrževanje poslovnega prostora, ki jih je dolžan opraviti na lastne stroške, ali poslovni prostor uporablja brez potrebne skrbnosti tako, da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik tudi po pisnem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo;
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim se ovira oziroma moti druge najemnike ali stanovalce pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj, če je bil na to predhodno pisno opozorjen;
- če najemnik brez predhodnih soglasij najemodajalca izvaja nedovoljene gradbene posege ali druga dela v poslovnem prostoru;

- če najemnik ne pridobi oziroma izgubi dovoljenje za obratovanje v poslovnem prostoru;
- če najemnik brez opravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor za več kot en mesec ali ga uporablja občasno;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost, spremeni, zoži ali razširi dejavnost poslovanja, ali če namesto dejavnosti, določeni v najemni pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost oziroma uporablja poslovni prostor v drug namen, kot je določeno s pogodbo;
- če se najemnik statusno preoblikuje tako, da to neposredno vpliva na dejavnost poslovanja, brez soglasja najemodajalca;
- če je zoper najemnika začet postopek stečaja ali prisilnega prenehanja;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik ne izpolnjuje terminskih in drugih pogojev, določenih z najemno pogodbo oziroma pogodbo o lastnih ali skupnih vlaganjih za poslovni prostor;
- če najemnik ne odpravi pomanjkljivosti ugotovljene s strani inšpekcijskih služb;
- če najemnik ne omogoči pregleda poslovnih prostorov s strani najemodajalca v roku 7 dni od pisnega poziva;
- če najemnik ne izvaja predpisanih ukrepov požarnega varstva.

30. člen

Najemnik lahko kadarkoli, brez navedbe razloga, odpove najemno pogodbo z zakonsko določenim odpovednim rokom.

VII. ODDAJANJE GARAŽ IN POKRITIH PARKIRNIH PROSTOROV V NAJEM

31. člen

Objava javnega zbiranja ponudb, javna dražba ali sklenitev neposredne pogodbe za oddajo garaž in pokritih parkirnih prostorov se objavi na spletnih straneh občine, lahko pa tudi na krajevno običajen način v lokalni skupnosti (v sredstvih javnega obveščanja ali na oglasni deski občine ali v časopisu, ki izhaja na območju Mestne občine Slovenj Gradec).

32. člen

Izhodiščna mesečna najemnina za garažo ali pokriti parkirni prostor znaša 1,77 EUR/m². Tako določena najemnina ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemnik garaže ali pokritega parkirnega prostora, ne sme oddajati v podnajem, brez soglasja občine.

Najemnina se v mesecu januarju uskladi s povprečnim letnim indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji v preteklem letu in velja za tekoče leto.

VIII. ODDAJANJE POSEBNIH PROSTOROV (DVORANE, SEJNE SOBE IN PODOBNO)

33. člen

Določeni prostori, kot so dvorane, sejne sobe in drugo se oddajajo v najem po dnevih oziroma po urah.

Prostori iz prvega odstavka se oddajo v najem neposredno na podlagi pisne vloge ali naročilnice prosilca pri pristojnem organu oziroma upravljalcu, ki razpolaga s cenikom za oddajo tovrstnih prostorov v najem.

Višina najemnine za oddajo prostorov iz prvega odstavka sprejme župan s sklepom, v skladu s sprejeto politiko določanja cen najema prostorov v občini.

Višina najemnine se objavi na spletnih straneh občine.

34. člen

Mestna občina Slovenj Gradec si v primerih oprostitev ali znižanja najemnine, pridržuje pravico, da najemniku ponudi v najem drug poslovni prostor, ki je lahko manjši in na nižje ovrednoteni lokaciji, vendar še vedno zagotavlja normalno delovanje najemnika. Če najemnik odkloni preselitev iz neutemeljenih razlogov, izgubi pravico do oprostitve oz. znižanja plačila najemnine.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

35. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 25/08).

36. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. spisa: 000-00/2015

Slovenj Gradec, dne _____--

Župan
Mestne občine Slovenj Gradec
Andrej ČAS

OBRAZLOŽITEV:

Mestna občina Slovenj Gradec z novim odlokom določa postopek, pogoje oddaje v najem ter način določitve najemnin za poslovne stavbe, poslovne prostore, garaže in pokrita parkirna mesta. Nov odlok je potreben zaradi uskladitve z spremembami zakonodaje, na področju razpolaganja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti (Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti in Uredbe).

Z novim odlokom je uvedena enotna metodologija za določitev izhodiščne oz. izklicne najemnine, v primeru oddajanja poslovnih prostorov, pri katerih v skladu s predpisi, ni potrebno opraviti cenitve višine najemnine. Izhodiščna mesečna najemnina znaša 7,00 EUR/m² in se pomnoži z ustreznim faktorjem glede na območje, kjer se poslovni prostor nahaja, glede na dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru in stanje poslovnega prostora. Izhodiščna najemnina za garažo ali pokriti parkirni prostor pa znaša 1,77 EUR/m².

Občina bo poslovne prostore oddajala na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Pravne osebe katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Mestna občina Slovenj Gradec, ne bodo plačevale najemnine po tem odloku, ampak na podlagi posebne pogodbe.

O morebitnih oprostitvah plačevanja najemnine ali znižanja najemnin pa bo odločal občinski svet.

Glede na navedeno ni smiselno obstoječi odlok dopolnjevati, temveč sprejeti nov odlok.

Odlok ne posega v obstoječa najemna razmerja, ampak se bo pri najemnih pogodbah sklenjenih za določen čas, šele po poteku dogovorjenega časa, sklenila nova pogodba, ki bo upoštevala novo metodologijo za določitev najemnine in ostale spremembe.

Pripravili:

Sašo Blatešič, univ. dipl. prav.

Edita Dolinšek, dipl. ekon.

David Valič, univ. dipl. prav.