



7

ŽUPAN

Številka: 478-0-0137/2008-31

Datum: 27.11.2008

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE TRŽIČ

**ZADEVA: PREDLOG PRAVILNIKA O ODDAJANJU NEPREMIČNEGA
PREMOŽENJA OBČINE TRŽIČ V NAJEM**

V skladu z 10., 18. ter 95. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01) vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

**PREDLOG PRAVILNIKA O ODDAJANJU NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA OBČINE
TRŽIČ V NAJEM**

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič in 53. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Tržič bo kot poročevalec na seji Sveta in delovnih teles sodelovala:

Vodja Urada za urejanje prostora, ga. Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.

PREDLOG SKLEPA:

Sprejme se predlog Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Tržič v najem



mag. Borut Sajovic
ŽUPAN



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV:

Občina Tržič za oddajanje poslovnih stavb in prostorov, garaž in garažnih boksov uporablja Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov, ki je bil sprejet na seji Občinskega sveta dne 22. 12. 2004 in objavljen v Uradnem listu RS, št. 2/2005, z dne 07. 01. 2005. Omenjeni pravilnik je bil sprejet na podlagi takrat veljavne Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS št. 12/03 in 77/03), ter na podlagi takratnega Zakona o javnih financah (Uradni list RS št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 in 110/02) ter Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS št. 18/74, 34/88, in Uradni list RS št. 32/00 in 102/02).

V februarju 2007 je Državni zbor sprejel Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPPO) (Uradni list RS št. 14/07) (v nadaljevanju: Zakon), s katerim je prenehala veljati Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin ter tiste določbe Zakona o javnih financah, ki so se nanašale na ravnanje s stvarnim premoženjem države oziroma občin. K novemu zakonu je Vlada RS dne 06. 09. 2007 sprejela še Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS št. 84/07 in 94/07) (v nadaljevanju: Uredba), s katero natančneje ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in občin.

Uredba določa, da mora v primeru, da višina letne najemnine izkustveno presega 2.000,00 EUR, le-to oceniti sodni cenilec. Predlagani Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja v najem je usklajen z novim Zakonom ter Uredbo, poleg tega pa določa postopek določanja višine mesečne najemnine, v primerih, kadar letna najemnina za določeno nepremičnino izkustveno ne presega 2.000,00 EUR. Zakon in Uredba v tem primeru ne določata načina ugotovitve mesečne najemnine, zato je to urejeno v predlaganem pravilniku. Nepremično premoženje v lasti Občine Tržič predstavljajo tudi stavbna in kmetijska zemljišča, ki jih Občina začasno ne potrebuje in so lahko oddana v najem. V praksi gre večinoma za najem manjših površin (vrtilčki, parkirišča izven javnih površin, ipd.), kjer letna najemnina izkustveno ne presega 2.000,00 EUR, in je zato potrebno tovrstne najeme urediti. Pravilnik določa, da župan s sklepom sprejme letni cenik najemnin za oddajanje zemljišč v najem. V predlogu pravilnika so na novo urejena vlaganja najemnika v poslovni prostor, kar omogoča najemodajalcu celovit nadzor nad posegi v poslovni prostor s strani najemnika.

Pravilnik ne posega na področje oddajanja stanovanj in bivalnih enot v najem, ki so v lasti Občine Tržič, saj to ureja Stanovanjski zakon.

Pravilnik ne prinaša finančnih posledic za obstoječa najemna razmerja.

Pripravili:

Jasna Kavčič, univ.dipl.inž.grad.
Vodja Urada za urejanje prostora

Simona Seliškar, univ.dipl.prav.
Svetovalka III




Drago Zadnikar
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE




Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) (Uradni list RS št. 14/2007), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS št. 84/2007, 94/2007), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 127/2004, 75/2005) ter 18. člena Statuta Občine Tržič (Uradni list RS št. 15/1999, 20/2001, 79/2001) je Občinski svet Občine Tržič na _____ seji, dne _____ sprejel

P R A V I L N I K **o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Tržič v najem**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem Pravilnikom o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Tržič v najem (v nadaljevanju: pravilnik) se ureja oddajanje nepremičnega premoženja, razen stanovanj in bivalnih enot, v lasti Občine Tržič (v nadaljevanju: občina), ki ga občina začasno ne potrebuje (v nadaljevanju: nepremično premoženje) v najem.

(2) Za tisto, česar ta pravilnik glede postopka oddaje v najem ne ureja, se uporabita zakon in uredba, ki urejata stvarno premoženje države, pokrajin in občin (v nadaljevanju: zakon in uredba).

2. člen

(1) Gospodarjenje in upravljanje z nepremičnim premoženjem občine je v pristojnosti župana in Urada za urejanje prostora Občine Tržič (v nadaljevanju: urad), naloge v zvezi s tem pa ob strokovni pomoči urada izvaja Komisija za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Tržič (v nadaljevanju: komisija).

(2) Register nepremičnega premoženja občine in register sklenjenih najemnih pogodb za nepremično premoženje vodi urad.

II. VODENJE POSTOPKA ODDAJE

3. člen

Celoten postopek oddaje nepremičnega premoženja v najem po tem pravilniku vodi komisija, ki je imenovana s sklepom župana.

4. člen

Pristojnosti in naloge komisije pri oddaji nepremičnega premoženja v najem so zlasti naslednje:

- koordinira pripravo posamičnega programa oddaje v najem v skladu z zakonom in uredbo ter uskladi njegovo vsebino;
- vodi in nadzira izvedbo vseh dejanj postopka oddaje v najem;
- v okviru vodenja postopka oddaje v najem sprejema odločitve, za katere je pristojna po tem pravilniku;
- opravlja druge naloge, ki jih ima po tem pravilniku, s ciljem, da se doseže uspešna realizacija posamičnega programa oddaje.

III. POSTOPKI IN POGOJI ZA ODDAJANJE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

5. člen

Nepremično premoženje se odda v najem po eni izmed naslednjih metod:

- javna dražba,
- javno zbiranje ponudb,
- metoda neposredne pogodbe.

6. člen (postopek)

(1) Javna dražba, javno zbiranje ponudb in metoda neposredne pogodbe se izvedejo s smiselno uporabo zakona in uredbe pod vodstvom komisije.

(2) Javna dražba in javno zbiranje ponudb se morata poleg načina, ki ga določata zakon in uredba, objaviti tudi na oglasni deski občine, lahko pa tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja. Objava mora poleg podatkov, ki jih določata zakon in uredba, vsebovati še:

- predvideno dejavnost oziroma prednostne dejavnosti za katere se nepremično premoženje daje v najem oziroma omejitve dejavnosti;
- čas za katerega se daje v najem;
- navedbo, da je treba ponudbi, v primeru javnega zbiranja ponudb oziroma prijavi v primeru javne dražbe priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini 10% letne izhodiščne najemnine;
- navedbo, da lahko komisija s soglasjem župana, do sklenitve najemne pogodbe, postopek oddaje v najem ustavi;
- drugi pogoji v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora, ki jih mora ponudnik izpolniti.

(3) Objava javnega zbiranja ponudb ali javne dražbe za oddajo garaž in garažnih boksov v najem se, poleg objave na način iz prejšnjega odstavka tega člena, objavi tudi na oglasnih deskah stanovanjskih stavb v neposredni bližini garaž in garažnih boksov.

7. člen

(1) V objavi javnega zbiranja ponudb ali v objavi javne dražbe se navede, da morajo, ponudniki k ponudbi, dražitelji pa do začetka javne dražbe, predložiti naslednja dokazila o izpolnjevanju pogojev:

- fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta - osebne izkaznice ali potnega lista - (za fizične osebe, samostojne podjetnike ter pooblaščenca oziroma zastopnike);
- številko transakcijskega računa za primer vračila varščine ter davčno številko;
- priglasitveni list DURS-a (le samostojni podjetniki posamezniki);
- redni izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni šteto do dneva javne dražbe oziroma odpiranja ponudb (le za pravne osebe);
- pisno notarsko overjeno pooblastilo za zastopanje na javni dražbi, v primeru, da se javne dražbe v imenu dražitelja udeleži pooblaščenec;
- kopijo odločbe upravne enote oziroma odločbo o podelitvi statusa društva v javnem interesu – le društva;
- dokazilo o poravnanih davčnih obveznostih in dokazilo, da račun ni blokiran, ki ne smeta biti starejša od 30 dni šteto do dneva javne dražbe oziroma odpiranja ponudb;
- izjavo, da ima ponudnik poravnane vse zapadle obveznosti do občine;
- pisno in podpisano izjavo o sprejemu vseh pogojev javne dražbe oziroma javnega zbiranja ponudb.

(2) Komisija lahko poleg navedenih pogojev določi še druge.

8. člen

(1) Komisija v zapisniku o odpiranju ponudb ugotovi in izbere najugodnejšega ponudnika.

(2) Komisija o izbiri najugodnejšega ponudnika obvesti izbranega ponudnika ter ponudnike, ki so vložili pravočasne in popolne ponudbe, pa niso bili izbrani.

(3) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni izbran noben ponudnik, komisija o tem obvesti vse ponudnike, ki so oddali pravočasne in popolne ponudbe.

IV. NASTANEK NAJEMNEGA RAZMERJA

9. člen

(1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v roku in na način, kot ga določata zakon in uredba.

(2) Najemna pogodba mora vsebovati:

- naslov, številko zemljiške parcele, katastrsko občino in navedbo lastnika nepremičnega premoženja, ki se oddaja v najem;
- površino oddanega nepremičnega premoženja v najem;
- višino najemnine in način njenega plačila;
- določila o obveznosti najemnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroške, za katere se stranki dogovorita v pogodbi;
- čas za katerega se sklene najemna pogodba;
- navedbo dejavnosti, ki se bo opravljala;
- način oddaje poslovnega prostora - javno zbiranje ponudb, neposredna pogodba, javna dražba, podaljšanje najemnega razmerja;
- določilo o dolžnosti glede vzdrževanja;
- določilo o oddaji v podnajem;
- določilo o možnosti uporabe skupnih delov stavbe in naprav v njej – pogoji njihove souporabe;
- določilo, da pri večji obnovi ali preureditvi stavbe, delov stavbe ali prostorov, najemodajalec sklene z najemnikom aneks k pogodbi, s katerim najemodajalec da soglasje za obnovo oziroma preureditev in s katerim se dogovori obseg del ter povračila vlaganj;
- odpovedne roke ter načine in razloge za prenehanje najemne pogodbe;
- določilo o pravici vstopa najemodajalca oddane stavbe in prostore in pravici ogleda oziroma pregleda;
- določila o ostalih obveznostih najemnika, ki izhajajo iz uporabe nepremičnega premoženja.

(3) Zapisnik o ugotovitvi vrednosti poslovnega prostora je priloga k najemni pogodbi.

V. DOLOČITEV NAJEMNINE

10. člen (najemnina)

(1) Mesečna najemnina za oddajanje nepremičnega premoženja občine, katerega letna najemnina izkustveno ne presega 2.000 €, razen za nepremično premoženje iz 2. odstavka tega člena, se določi na podlagi letnega cenika, ki ga na predlog komisije sprejme župan.

(2) Mesečna najemnina za stavbe, dele stavb in prostore, za katere letna najemnina izkustveno ne presega 2.000 €, se določi v odvisnosti od gradbene vrednosti, območja in dejavnosti, ki se izvaja na tem nepremičnem premoženju.

(3) Mesečna najemnina za nepremično premoženje iz 2. odstavka tega člena se določi skladno z določbami 11. - 15. člena tega pravilnika.

11. člen (določitev najemnine)

(1) Izračun mesečne najemnine (MN) se izračuna po formuli:

$$MN = (GV \times LSN) / (12 \times 100)$$

MN – mesečna najemnina

GV – gradbena vrednost

LSN – letna stopnja najemnine izražena v odstotkih od gradbene vrednosti

(2) Izračun gradbene vrednosti (GV) se izračuna po formuli:

$$GV = \text{ŠT} \times \text{VT} \times \text{UP} \times \text{KF}$$

ŠT – število točk

VT – vrednost točke

UP – uporabna površina

KF – korekcijski faktor

(3) Število točk (ŠT), uporabna površina (UP) ter korekcijski faktor (KF) se ugotovijo po metodologiji predpisani v Zapisniku o ugotovitvi vrednosti poslovnega prostora, ki je priloga tega pravilnika.

(4) Vrednost točke (VT) se mesečno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS v preteklem mesecu, ki ga objavi Statistični urad RS.

(5) Župan sme s sklepom določiti nižjo vrednost točke od novo-usklajene vrednosti točke po prejšnjem odstavku, vendar ta vrednost ne sme biti nižja od vrednosti, ki jo je imela točka v zadnjem mesecu.

12. člen

(1) Komisija lahko izjemoma, na podlagi utemeljenega predloga najemnika, ki po 12. členu tega pravilnika opravlja dejavnost, razvrščeno v skupino B, zniža izračunano najemnino, ki pa ne sme biti nižja od 1/3 najemnine, ki bi jo najemnik plačeval po določilih tega pravilnika.

(2) Komisija lahko v skladu z zakonom in uredbo nepremično premoženje odda tudi v brezplačno uporabo.

13. člen

Stavbe in prostori so glede na vrsto dejavnosti razvrščeni v dve skupini dejavnosti:

1. Skupina dejavnosti A:

- pridobitne dejavnosti, ki jih opravljajo gospodarske družbe ali samostojni podjetniki posamezniki, razvrščene po Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS št. 69/07);
- skladiščenje;
- garažiranje;
- ostale pridobitne dejavnosti.

2. Skupina dejavnosti B:

- stavbe oziroma prostori namenjeni za družbene dejavnosti, dejavnosti društev in političnih strank;
- ostale nepridobitne dejavnosti.

14. člen

(1) Stavbe in prostori so glede na lego razporejeni v naslednja tri območja:

I – ožje mestno območje, kamor spadajo:

Trg svobode, Balos, Partizanska ulica od št. 1 do mostu čez Tržiško Bistrico, Koroška cesta od št. 1 do 26, Cankarjeva cesta od št. 1 do št. 5, Predilniška cesta od avtobusne postaje do Paviljona NOB, poslovni prostori v Bistrici pri Trziču na območju Deteljice, Zelenice in Kovorske ceste.

II – širše mestno območje, kamor spadajo:

mesto Trzič in Bistrica pri Trziču (razen ulic zajetih v območju A), naselje Slap, Ravne, Pristava in Križe.

III – obmestno območje, kamor spadajo:

ostala naselja, ki niso zajeta v območjih I in II.

(2) Območja so razvidna v prostorsko - informacijskem sistemu (PISO) na uradu.

15. člen

(1) Določitev letne stopnje najemnine (LSN) izražene v odstotkih se izračuna na podlagi prejšnjih dveh členov po naslednji tabeli:

Skupina dejavnosti	Območje	I	II	III
A		11%	8%	5%
B		5%	4%	3%

(2) V primeru, ko se prostor, ki spada v območje I ali II, in v katerem se opravlja dejavnost A, razen garažiranja, ne nahaja v pritličju stavb, temveč v nadstropju ali kleti ali ima lokacija poslovnega prostora izrazito slabši vpliv na poslovanje najemnika, se območje zaradi manj ugodne lege zniža za eno stopnjo.

VI. ODDAJANJE POSEBNIH PROSTOROV

16. člen

- (1) Prostori kot so dvorane, sejne sobe in podobni prostori se lahko oddajajo v najem po dnevih oziroma urah.
- (2) Prostori iz prvega odstavka tega člena se oddajo v najem z neposredno pogodbo na podlagi pisne vloge prosilca.
- (3) Cenik za oddajo prostorov iz prvega odstavka, na predlog komisije, sprejme župan.

VII. VLAGANJA V POSLOVNE PROSTORE

17. člen

- (1) Najemniku se lahko odda v najem v gradbeno-tehničnem smislu delno opremljena oziroma delno dokončana stavba ali prostor, ki jo je potrebno za določeno dejavnost ustrezno opremiti oziroma dokončati.
- (2) Najemnik in najemodajalec se na podlagi predhodnega oglada stavbe oziroma prostora dogovorita o obsegu in načinu izvedbe potrebnih del za usposobitev oziroma preureditev.
- (3) O višini vrednosti del iz prejšnjega odstavka se najemnik in najemodajalec dogovorita na podlagi specifikiranega predračuna del, ki ga predloži najemnik, najemodajalec pa višino vrednosti del preveri na trgu.
- (4) Pred izvedbo del najemnik in najemodajalec skleneta aneks k najemni pogodbi, v katerem opredelita dogovorjena dela, njihov obseg, specifikiran po vrsti in vrednosti del, in pogoje, pod katerimi se najemniku upoštevajo dogovorjena vlaganja ter višino najemnine v času izvedbe dogovorjenih del.

18. člen

- (1) Po opravljenih delih je najemnik dolžan najemodajalca obvestiti o izvedbi dogovorjenih del.
- (2) Najemodajalec najkasneje v roku 8 delovnih dni od prejema obvestila iz prejšnjega odstavka pregleda ustreznost in kvaliteto izvedenih del z dogovorjenimi deli in o tem sestavi zapisnik.
- (3) Na podlagi zapisnika iz prejšnjega odstavka se vlaganja najemnika upoštevajo za določen čas pri najemnini in sicer v obliki znižane ali v celoti oproščene najemnine, kar se določi v aneksu k najemni pogodbi.
- (4) Po preteku časa, v katerem je bila najemnina znižana oziroma oproščena, se z novim točkovanjem iz 11. člena tega pravilnika ponovno določi izhodiščna najemnina.

VIII. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

19. člen

- (1) Najemna pogodba lahko preneha sporazumno, z odpovedjo, s potekom časa za katerega je bila sklenjena in z odstopom od pogodbe.

20. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev stavbe oziroma prostora oziroma ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema, če najemnik tudi po pisnem opominu:

- uporablja najeto nepremično premoženje v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela večja škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;

- če najemnik ne začne uporabljati stavbe ali prostora, ko so za to izpolnjeni pogoji, oziroma brez upravičenega razloga preneha uporabljati stavbo ali prostor za več kot dva meseca oziroma ju uporablja le občasno;
- če najemnik odda stavbo ali prostor v podnajem ali ju zamenja brez privolitve najemodajalca;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti, določeni v pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost, oziroma uporablja stavbo ali prostor v drug namen kot je določeno s pogodbo;
- če najemnik odpove pri pristojnem organu obrtno dejavnost, ali mu je ta odvzeta, oziroma je zoper njega zaključen stečajni postopek ter v vseh drugih primerih, ko najemnik preneha z dejavnostjo;
- če najemnik ne vzdržuje stavbe ali prostora s skrbnostjo dobrega gospodarja ali po navodilih najemodajalca.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem (Uradni list RS št. 2/2005).

22. člen

(1) Za že sklenjene najemne pogodbe se do poteka časa najema uporablja Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem (Uradni list RS št. 2/2005). Za podaljšanje najema se uporabi ta pravilnik.

23. člen

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

Št. 478-0-0137/2008-31

Tržič, dne _____

Župan Občine Tržič
mag. Borut Sajovic