



Številka: 35280-1/2018-4  
Benedikt, 11. junij 2018

## **PRAVILNIK o oddaji poslovnih prostorov v najem**

**PREDLAGATELJ:** Župan Občine Benedikt

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Občinska uprava Občine Benedikt

**POROČEVALEC:** Darja Zemljina, Referentka za upravne, stanovanjske in splošne zadeve

**PREDLOG SKLEPA:**

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ (Uradni list RS, št. 11/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSP/ (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, Uradni list RS – stari, št. 10/91, Uradni list RS/I, št. 17/91 – ZUDE, Uradni list RS, št. 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A), Zakona o lokalni samoupravi /ZLS/ (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 15. člena Statuta Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/18) Občinski svet Občine Benedikt sprejme Pravilnik o oddaji poslovnih prostorov v najem, kot je predložen ter se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ (Uradni list RS, št. 11/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSP/ (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, Uradni list RS – stari, št. 10/91, Uradni list RS/l, št. 17/91 – ZUDE, Uradni list RS, št. 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A), Zakona o lokalni samoupravi /ZLS/ (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 15. člena Statuta Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/18) je Občinski svet Občine Benedikt na svoji \_\_\_\_\_. redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **PRAVILNIK o oddaji poslovnih prostorov v najem**

### **1. člen**

Ta pravilnik določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Benedikt (v nadaljevanju občina) v najem ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore.

Pravilnik velja za vse upravljavce in uporabnike poslovnih prostorov občine, če ni z zakonom urejeno drugače.

Za objekte javnega pomena in ostale poslovne površine, ki so v lasti občine ter so dana v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem občine podeljena v skladu z odlokom ali aktom o ustanovitvi javnega gospodarskega zavoda, določa postopek, pogoje in način določitve oddaje in določitve najemnin, upravljavec takšnega stvarnega premoženja oziroma koncesijska pogodba ali drugi pravni akt.

### **2. člen**

Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, ki so praviloma gradbena celota, in imajo poseben ali skupen glavni vhod ter so namenjeni za poslovno in drugo dejavnost.

Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem občinska uprava.

### **3. člen**

Poslovni prostor se odda v najem za opravljanje tistih vrst dejavnosti, ki so v posameznem okolju dovoljene s prostorskimi izvedbenimi akti.

### **4. člen**

Register poslovnih prostorov občine in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi občinska uprava. V register poslovnih prostorov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine, in z njimi razpolaga občinska uprava.

### **5. člen**

Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:

1. javna dražba,
2. javno zbiranje ponudb in
3. neposredna pogodba.

V postopku oddaje poslovnih prostorov se izbere tista metoda, ki občini zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek, pri tem pa je praviloma primarni cilj oddaje poslovnih prostorov, doseganje čim višje najemnine.

## 6. člen

V primeru izvedbe javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb imenuje župan komisijo, pristojno za oddajanje poslovnih prostorov občine v najem (v nadaljevanju komisija), ki vodi postopke oddajanje poslovnih prostorov v najem.

Komisijo sestavljajo predsednik in dva člana, ki na javni dražbi ali javnem zbiranju ponudb vodijo postopek izbire najugodnejšega ponudnika. Komisija je za svoje delo odgovorna županu in mu mora o svojem delu poročati.

## 7. člen

Javna dražba se izvede kot javno oddajanje poslovnih prostorov v najem, pri kateri je najemna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo najemnino.

Izvedba javne dražbe se objavi v sredstvih obveščanja in na spletni strani občine.

Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež uporabnika, če ta ni obenem organizator javne dražbe;
- opis predmeta oddaje v najem;
- izklicno mesečno višino najemnine in najnižji znesek njenega višanja;
- način in rok plačila najemnine;
- kraj in čas javne dražbe;
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki praviloma ne sme biti manjša od treh izklicnih mesečnih najemnin;
- številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesi pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;
- navedbo, da lahko organ, pristojen za izvrševanje proračuna občine ali pooblaščen komisija, postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ne povrnejo stroški dražiteljem razen varščine;
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj.

## 8. člen

Med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme poteči manj od 15 dni in več od 45 dni.

## 9. člen

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati člani komisije, ki vodijo javno dražbo, in z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se po tem členu štejejo:

- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do drugega kolena ali če je s članom komisije, ki vodi javno dražbo v zakonu ali v svaštvu do četrtega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza prenehala ali ne;
- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo v odnosu skrbništva ali posvojenec oziroma posvojitelj;
- druge osebe, s katerimi je, glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju, povezan član komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije.

## 10. člen

Izklicna mesečna najemnina poslovnega prostora oziroma vsaka nadaljnja višina najemnine se izklicne trikrat. Če noben od udeležencev javne dražbe navedene višine ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta višina najemnine, ki je bila izklicna trikrat. Ko je višina najemnine izklicna trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi komu in za kakšno višino najemnine je bil predmet javne dražbe oddan in najemnika pozove k podpisu najemne pogodbe.

Če izklicna višina mesečne najemnine ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

## 11. člen

O javni dražbi se piše zapisnik, ki vsebuje podatke o:

- kraju, kjer je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije;
- predmetu javne dražbe;
- izklicni mesečni višini najemnine;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenec;
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi in
- najvišji izklicni mesečni višini najemnine in imenu najemnika ter ugotovitvah, da je bil najemnik pozvan k sklenitvi najemne pogodbe ali ugotovitev, da izklicna višina najemnine ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

## 12. člen

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi.

Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, mu lahko pristojni organ podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, se njegova varščina zadrži.

## 13. člen

Javno zbiranje ponudb je na nedoločen oziroma na določljiv krog oseb naslovljeno javno vabilo k dajanju ponudb za najem poslovnih prostorov, pod vnaprej določenimi pogoji.

Javno zbiranje ponudb mora biti objavljeno v sredstvih javnega obveščanja in na spletni strani občine.

Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter naziv in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb;
- opis predmeta oddaje v najem;
- ocenjena mesečna višina najemnine;
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini, ki praviloma ne sme biti manjša od treh ocenjenih mesečnih najemnin;
- številko transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo ponudnikom, da bo po končanem postopku javnega zbiranja ponudb varščina vrnjena tistim, ki na javnem zbiranju ponudb ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani najemniki pridobivali podrobnejše informacije o predmetu oddaje v najem za namen oblikovanja ponudbe in si ogledajo predmet oddaje;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora najemnik predložiti ponudbo oziroma elemente, ki naj jih ponudba vsebuje, in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja;
- morebitne omejitve v zvezi s postopkom oddaje;
- način in rok plačila najemnine;
- rok za oddajo ponudbe, ki ne sme biti krajši od 15 dni od javne objave zbiranja ponudb;
- kraj in čas javnega odpiranja ponudb;

- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo;
- navedbo, da lahko organ, pristojen za izvrševanje proračuna občine, ali komisija, s soglasjem predstojnika, postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ponudnikom ne povrnejo stroški razen varščine;
- navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;
- kontaktne osebe najemodajalca in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspešni ponudnik.

#### **14. člen**

Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišču na naslovu, ki je naveden v objavi javne ponudbe v posebej zaprti kuverti. Odpiranje ponudb je javno. Pred obravnavo prispelih ponudb komisija preveri ali so bile ponudbe pravočasne in popolne. Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba) in pravočasne, pri kateri ni plačana varščina, komisija, ki je pooblaščenca za izvedbo postopka, izloči in o tem obvesti ponudnika.

Komisija pozove ponudnika, ki je oddal nepopolno ponudbo, k dopolnitvi ponudbe, če ponudba vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo. Rok za dopolnitev te ponudbe je pet dni od prejema poziva za dopolnitev.

Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno višino najemnine določi višino najemnine, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Postopki iz prejšnjega odstavka morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov na dane ponudbe, drugače je javno zbiranje ponudb neuspešno.

Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena višina najemnine poslovnega prostora ali v postopkih iz tretjega odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj višina najemnine, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

#### **15. člen**

Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi obvestila o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se piše zapisnik.

Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb;
- imenih članov komisije;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- imena prisotnih ponudnikov;
- imena ponudnikov in ponujenih višinah najemnine;
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah o tem, ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz zadnje alineje 13. člena tega pravilnika;
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz tretjega odstavka 14. člena tega pravilnika;
- najvišji ponujeni višini najemnine in imenu najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da se najugodnejši ponudnik pozove k sklenitvi najemne pogodbe, ali ugotovitev, da ocenjena višina najemnine oziroma ob izvedbi postopkov iz tretjega odstavka prejšnjega člena višina najemnine, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb najemodajalec obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb oziroma od izvedbe postopkov iz tretjega odstavka 14. člena tega pravilnika.

## 16. člen

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, mu lahko pristojni organ podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, v kolikor v tem času ne preteče rok vezanosti ponudnika na dano ponudbo.

## 17. člen

Najemnik, ki je sklenil najemno pogodbo na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, mora prevzeti poslovni prostor in ga pričeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. Najemniku se iz plačane varščine v višini treh mesečnih najemnin zadrži kavcija za primer neporavnanih stroškov vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja poslovnega prostora iz razlogov s strani najemnika ali s strani najemnika neporavnana najemnina in stroški, ki so nastali pri obratovanju objekta, preostala plačana varščina pa se poračuna z najemno obveznostjo.

V kolikor najemnik iz neupravičenih razlogov ne prične uporabljati poslovnega prostora skladno s sklenjeno najemno pogodbo, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka in se varščina ne vrne.

## 18. člen

Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je podan eden izmed naslednjih pogojev:

- pri oddaji poslovnega prostora v najem, če je solastniški delež občine 50 % ali manj;
- če je predviden letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 5.000,00 EUR;
- če oddaja poslovnega prostora v najem po eni izmed metod iz prve in druge točke 5. člena ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna, pri čemer pogodbena vrednost ne sme biti več kot 30 % nižja od izklicne vrednosti ali izhodiščne vrednosti;
- če se poslovni prostor odda v najem osebi javnega prava za izvrševanje 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.

## 19. člen

Poslovni prostori se oddajajo v najem za obdobje enega leta z možnostjo podaljšanja, z odpovednim rokom 30 dni.

## 20. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki.

Najemna pogodba mora vsebovati:

- podatke o lokaciji in strukturi poslovnega prostora;
- dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v zgradbi;
- določila o trajanju najemnega razmerja;
- določila o višini najemnine in o stroških vzdrževanja skupnih delov in naprav zgradbe, o obratovalnih stroških in drugih stroških, ki bremenijo najemnika po določbah tega pravilnika;
- obveznosti in vzdrževanje poslovnega prostora;

- določila o odpovedi in odpovednih rokih;
- druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.

### **21. člen**

Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Soglasje ne morejo pridobiti tisti najemniki, ki uporabljajo poslovni prostor po znižani vrednosti najemnine ali brezplačno uporabljajo poslovni prostor.

### **22. člen**

Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- z odpovedjo najemne pogodbe z zakonsko predpisanim odpovednim rokom ali z odpovednim rokom, določenim v najemni pogodbi,
- s potekom časa, za katerega je bila najemna pogodba sklenjena.

### **23. člen**

Pristojni občinski organ lahko predlaga razdrtje najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene določbe o trajanju najemnega razmerja in o odpovednem roku, v naslednjih primerih:

- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške,
- če najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil dodeljen poslovni prostor,
- če najemnik uporablja prostore za namene, ki niso opredeljeni v najemni pogodbi, oziroma ne pridobi soglasja najemodajalca za spremembo dejavnosti v poslovnih prostorih, ki so predmet najemne pogodbe,
- če najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,
- če najemnik izgubi status, na podlagi katerega je pridobil poslovni prostor v najem,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in/ali obratovalnih stroškov ter če jih ne poravnava niti v nadaljnjih šestdesetih dneh po prejemu opomina,
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenavo poslovnega prostora in zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostor,
- v drugih primerih, ki so določeni v zakonskih predpisih ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

### **24. člen**

Višino najemnine za najem poslovnih prostorov za 1 m<sup>2</sup>, v lasti Občine Benedikt, za posamezno proračunsko leto sprejme Občinski svet Občine Benedikt.

### **25. člen**

Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v EUR/m<sup>2</sup> in se letno valorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

### **26. člen**

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino mesečno, in sicer v osmih dneh po izstavitvi računa za pretekli mesec, razen v primerih, drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanj, v kolikor niso vsebovani v najemnini in druge stroške, ki so določeni v najemni pogodbi.

## **27. člen**

Za društva, klube in zveze, ki se ukvarjajo z neprofitno dejavnostjo in imajo sedež v Občini Benedikt ter opravljajo dejavnost za občane Občine Benedikt, se najemnina ne obračuna, obračunajo se le obratovalni stroški.

Najemniki poslovnih prostorov, ki ne plačujejo najemnine, niso upravičeni do pridobivanja dodatnih sredstev za namen pokrivanja stroškov najemnine iz proračuna Občine Benedikt.

Politične stranke plačujejo najemnino in obratovalne stroške.

Kadar se nepremičnina lahko odda v najem z neposredno pogodbo ima v primeru, ko je za isti poslovni prostor zainteresiranih več najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev znižanja najemnine po prvem odstavku tega člena prednost tisti:

- ki ima večje število članov in
- ki je pripravljen souporabljeni skupaj z drugimi najemniki.

## **28. člen**

Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko da v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem ali
- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljeni.

Poslovni prostor iz prvega odstavka tega člena se lahko s soglasjem Občinskega sveta Občine Benedikt odda do preklica v brezplačno uporabo, v katerem se predvideva, da ga ne potrebuje noben uporabnik.

## **29. člen**

Namera o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se objavi na spletni strani Občine Benedikt najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe.

## **30. člen**

V pogodbi o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se določi obveznost uporabnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo, razen če zakon ne določa drugače.

## **31. člen**

Najemniku poslovnega prostora se lahko odda v najem urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor. Stanje poslovnega prostora se ugotavlja na podlagi zapisnika o primopredaji poslovnega prostora.

## **32. člen**

Višina najemnine, določena v sklepu o določitvi cene najemnine za najem poslovnih prostorov, se uporablja za poslovne prostore, ki ne zahtevajo dodatnih tehničnih posegov in opreme. V kolikor najemnik glede na dejavnost potrebuje dodatna vlaganja in zaščito (kot npr. trezor, zaklonišča, elektronske naprave in podobno), je dolžan po pridobitvi pisnega soglasja najemodajalca, dodatna vlaganja izvesti sam.

V primerih, kadar najemnik v soglasju z lastnikom z lastnimi sredstvi v celoti ali deloma obnovi poslovni prostor, je potrebno pred pričetkom obnovitvenih del skleniti z njim pisni dogovor o vlaganju sredstev, s katerim se določi rok za obnovo poslovnega prostora, potrebna višina



finančnih sredstev in način obračuna vloženih sredstev. Vrednost poslovnega prostora pred pričetkom del in po dokončanju del oceni sodni cenilec. Stroški ceno bremenijo najemnika. Vložena sredstva se lahko poračunajo z najemnino.

Predmet obračuna vloženih sredstev je lahko samo vložek najemnika, opredeljen v dogovoru iz prejšnjega odstavka.

V primeru, da dodatna vlaganja za lastnika niso aktualna, je najemnik dolžan vzpostaviti poslovni prostor v prvotno stanje.

### **33. člen**

Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca:

- spremeniti, zožiti ali razširiti predmet poslovanja v poslovnem prostoru;
- izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;
- izvajati preureditvena dela v poslovnem prostoru.

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

Najemnik ni upravičen do povračila vlaganj, ki niso opravljena v skladu s tem pravilnikom in mora po prenehanju najemnega razmerja poslovni prostor izročiti najemodajalcu v stanju, kot je bil ob prevzemu, sicer lahko to stanje na stroške najemnika vzpostavi najemodajalec.

### **34. člen**

Obstoječa najemna razmerja je potrebno v šestih mesecih po uveljavitvi tega pravilnika uskladiti s predpisi o stvarnem premoženju in določilih tega pravilnika in skleniti nove najemne pogodbe.

### **35. člen**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 35282-1/2018-  
Benedikt,

Milan GUMZAR,  
župan

# OBRAZLOŽITEV

## 1 Uvod

Namen pravilnika je določiti postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, ki so v lasti Občine Benedikt, v najem. V pravilniku so tako zajeti pogoji za oddajo prostorov v najem kot v uporabo. S sprejetjem pravilnika bo Občina Benedikt dobila jasno »sliko«, kaj se dogaja z njenimi poslovnimi prostori in drugimi nepremičninami.

S sprejetjem Pravilnika o oddaji poslovnih prostorov v najem se zasleduje načela zgoraj navedenih zakonov, predvsem v smislu upoštevanja načela gospodarnosti, enakega obravnavanja, preglednosti in javnosti pri oddaji prostorov.

Trenutno občina nima sprejetega pravilnika, ki bi urejal področje oddajanja poslovnih prostorov v najem. Z vsemi trenutnimi najemniki so sklenjene najemne pogodbe, na podlagi katerih Občina tudi obračunava najemnino.

Občina Benedikt je lastnica Zdravstvene ambulante na naslovu Čolnikov trg 14, kjer se oddajajo prostori za potrebe zdravstvenega varstva. Oddajajo se tudi prostori v večstanovanjski stavbi na naslovu Čolnikov trg 9 (OO RK Benedikt in Klub krvodajalcev Benedikt), prav tako pa se bodo oddajali v najem prostori »starega« vrtca na naslovu Šolska ulica 4.

S sprejetjem predmetnega pravilnika bo občina imela določen postopek oddaje poslovnih prostorov v najem, pogoje in merila ter določeno višino najemnine, kar bo podlaga za obstoječe in na novo sklenjene najemne pogodbe.

Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v EUR/m<sup>2</sup> in se valorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Višino najemnine za najem poslovnih prostorov za 1 m<sup>2</sup>, v lasti Občine Benedikt, za posamezno proračunsko leto sprejme Občinski svet Občine Benedikt.

Višina najemnine se za obstoječe najemnike bistveno ne spremeni.

## 2 Pravna podlaga

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ (Uradni list RS, št. 11/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, Uradni list RS – stari, št. 10/91, Uradni list RS/I, št. 17/91 – ZUDE, Uradni list RS, št. 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A)
- Zakon o lokalni samoupravi /ZLS/ (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18)
- Statut Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/18)

## 3 Obravnava pravilnika

Občinski svet Občine Benedikt je na svoji 23. redni seji dne 7. marca 2018 sprejel pravilnik s predlaganimi pripombami, podanimi na sami seji, ter naložil Občinski upravi, da pravilnik da v 30-dnevno obravnavo oziroma razpravo. Javna razprava je trajala od 9. 3. – 9. 4. 2018 do 9. ure. Do navedenega datuma na občino ni prispela nobena pripomba oziroma predlog. Prav tako je občinski svet na isti seji imenoval komisijo za uskladitev podanih pripomb na Pravilnik v sestavi Igor Repič, Janez Leopold in Danilo Juršnik. Komisija je pravilnik obravnavala v sredo, 23. maja 2018 ter sprejela sklep, da se usklajen pravilnik pošlje v obravnavo občinskemu svetu.

#### 4 Predlog in sprejem

Občinskemu svetu Občine Benedikt predlagamo, da sprejme s predlog Pravilnika o oddaji poslovnih prostorov v najem v predloženi obliki.

### SEZNAM POSLOVNIH PROSTOROV V LASTI OBČINE BENEDIKT

**1. Objekt: ZDRAVSTVENA AMBULANTA BENEDIKT**

Poslovni prostor se nahaja v večstanovanjski stavbi na naslovu Čolnikov trg 14, Benedikt s parc. št. 495/4, k. o. Benedikt, št. stavbe 642. Velikost poslovnega prostora je 113,70 m<sup>2</sup>. Dejanska raba poslovnega prostora je »prostor za zdravstvo«. Najemnik poslovnega prostora je Ivan MITROVIĆ, dr. med.

**2. Objekt: DRUŠTVENI PROSTORI**

Poslovni prostor se nahaja v večstanovanjski stavbi na naslovu Čolnikov trg 9, Benedikt s parc. št. 495/73, k. o. Benedikt, št. stavbe 633. Velikost poslovnega prostora je 25,00 m<sup>2</sup>. Dejanska raba poslovnega prostora je »poslovni prostori«. Najemnika poslovnega prostora sta OO RK Benedikt in Klub krvodajalcev Benedikt.

**3. Objekt: »STARI« VRTEC**

Poslovni prostori se nahajajo na naslovu Šolska ulica 4, Benedikt s parc. št. 480/3, k. o. Benedikt, št. stavbe 224, 352 in 694. Skupna velikost poslovnih prostorov je 396,40 m<sup>2</sup>. Dejanska raba poslovnih prostorov je »šola, vrtec«. Za poslovne prostore še nimamo sklenjenih najemnih pogodb.