

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88 in 5/90, Uradni list RS, št. 32/2000) in 16. člena statuta Občine Selnica ob Dravi (MUV št. 7/2003) je Občinski svet Občine Selnica ob Dravi na svoji 35. redni seji, dne 21. februarja 2006, sprejel

PRAVILNIK o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in parkirnih površin, v najem v Občini Selnica ob Dravi

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se ureja način, pogoje in postopek oddajanja poslovnih prostorov, garaž in parkirnih površin, ter najemna razmerja, način in merila za določanje višine najemnin poslovnih prostorov, ki so v lasti Občine Selnica ob Dravi

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 eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod.

3. člen

Poslovni prostori, poslovne stavbe in garaže se oddajajo v najem praviloma na podlagi javnega razpisa. Izjemoma se lahko oddajajo brez javnega razpisa, neposredno z najemno pogodbo.

II. KOMISIJA ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV, GARAŽ IN PARKIRNIH POVRŠIN, V NAJEM V OBČINI SELNICA OB DRAVI

4. člen

Postopek oddaje poslovnih prostorov, garaž in parkirnih površin, v lasti Občine Selnica ob Dravi v najem vodi 3 članska komisija, sestavljena iz članov občinskega sveta in, ki jo na predlog občinskega sveta imenuje župan.

5. člen

Komisija je imenovana v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo razpolaganje z občinskim premoženjem in državnim premoženjem in izvaja celoten postopek oddaje poslovnih prostorov po tem pravilniku.

Način sklicevanja sej in potek dela komisije je določen po postopku, ki ga določa Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS št. 12/03).

6. člen

Komisija ima naslednje pristojnosti:

- predlaga županu objavo razpisa in sprejem razpisnih pogojev,
- določi pogoje javnega razpisa in sprejme sklep o objavi razpisa,
- po izteku razpisnega roka prouči vse prispele vloge (priporočila, mnenja) ter izdela analizo prispelih vlog,
- obravnava druge vloge, ki so vezane na oddajo poslovnih prostorov, poslovnih stavb in garaž v najem.

7. člen

Komisija se sestane na sklic predsednika. Komisija je sklepčna, če je na njeni seji prisotna večina članov in odločitve sprejema z večino glasov vseh članov.

8. člen

Strokovna in administrativno tehnična opravila za komisijo opravlja strokovna služba občinske uprave, pristojna za stanovalniške zadeve, ki tudi vodi evidenco vseh poslovnih prostorov, s katerimi razpolaga občina, in register vseh sklenjenih najemnih pogodb, za poslovne prostore, poslovne stavbe in garaže, ki so predmet tega pravilnika.

III. POSTOPKI IN POGOJI ZA ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

9. člen

Poslovni prostori se oddajajo v najem z javnim razpisom. Sklep o pričetku javnega razpisa sprejme župan. Razpis se objavi v sredstvih javnega obveščanja in na oglasni deski v prostorih Občine Selnica ob Dravi.

10. člen

Javni razpis vsebuje:

- splošne pogoje:
 - naziv in sedež najemodajalca;
 - opis poslovnega prostora in lokacijo;
 - namembnost poslovnega prostora;
 - čas trajanja javnega razpisa;
 - naslov in rok za zbiranje pisnih ponudb;
 - potrdila, dokazila in mnenja, ki jih morajo zainteresenti predložiti;
 - čas trajanja najemne pogodbe.
 - posebne pogoje:
 - delež sovlaganja pri obnovi ali preureditvi poslovnega prostora ter druge pogoje v zvezi z ureditvijo poslovnega prostora;
 - zahteve v skladu s politiko glede poslovnih prostorov in v skladu s pogoji urejanja v občini;
- druge pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora in okolice.

11. člen

Poslovni prostor se odda v najem tistemu ponudniku, katerega dejavnost v največji meri izpolnjuje pogoje javnega razpisa in je najbolj usklajena z občinsko razvojno strategijo.

12. člen

Sklep o izbiri ponudnika izda na predlog komisije direktor občine najkasneje v petnajstih dneh po izteku roka za oddajo ponudb. Komisija posreduje sklep vsem ponudnikom, ki so sodelovali na javnem razpisu.

Zoper odločitev o izbranem ponudniku lahko vsak, ki se je udeležil javnega razpisa, vloži ugovor v osmih dneh od dneva prejema sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

Ugovor se vloži pri organu, ki je sklep izdal. Ta ga odstopi županu v reševanje.

O ugovoru odloči župan v petnajstih dneh od prejema.

Odločitev župana je dokončna.

13. člen

Na podlagi dokončne odločitve skleneta Občina Selnica ob Dravi kot najemodajalec in izbrani ponudnik kot najemnik pisno pogodbo o najemu poslovnega prostora.

14. člen

Javni razpis za oddajo poslovnih prostorov ni uspešen kadar:

- na razpis ne prispe nobena ponudba,
- nihče od prijavljenih ponudnikov ne izpolnjuje pogojev navedenih v razpisu.

15. člen

Poslovni prostor se lahko odda v najem brez javnega razpisa v naslednjih primerih:

- če je sedanji najemnik v stečajju ali redni likvidaciji, novi najemnik pa prevzame delavce v redno delovno razmerje,
- če je predvideno rušenje stavbe ali adaptacija oziroma rekonstrukcija stavbe, ki zahteva preselitev dejavnosti iz stavbe,
- če se najemna pogodba sklepa z ožjim družinskim članom sedanjega najemnika, pod pogojem, če je dosedanji najemnik dosegel upokojitev ali če je umrl,
- če nadaljujejo dejavnost najemnika delavci, ki so bili pri njem zaposleni zadnji dve leti in izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti,
- po dveh neuspešnih javnih razpisih,
- v posebej utemeljenih primerih po predhodnem pisnem mnenju župana.

IV. NAJEMNO RAZMERJE

16. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe, ki se sklene najkasneje v petnajstih dneh po pravnomočnosti sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

17. člen

Najemna pogodba mora vsebovati:

- navedbo poslovnih prostorov (število, lokacija, velikost, opremljenost),
- naslov stavbe s parcelno številko in katastrsko občino, v kateri se poslovni prostori nahajajo,
- dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v zgradbi,
- določilo o času trajanja najemnega razmerja,
- določilo o višini najemnine in stroških vzdrževanja skupnih delov in naprav zgradbe, obratovalnih stroških in drugih stroških, ki bremenijo najemnika,

- obveznosti in vzdrževanje poslovnega prostora,
- odpovedni rok ter odpovedni razlogi,
- določbe o načinu obračunavanja nujno vloženi sredstev v primeru predčasne prekinitve pogodbe,
- kraj in datum sklenitve pogodbe in podpise obeh strank in druga določila.

18. člen

Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem drugi pravni ali fizični osebi brez soglasja najemodajalca. Če najemodajalec da soglasje za podnajem, z najemnikom in podnajemnikom sklene dodatek k najemni pogodbi.

19. člen

Najemno razmerje preneha:

- s sporazumno odpovedjo najemnega razmerja,
- zaradi neizpolnjevanja pogodbenih določil,
- če so poslovni prostori namenjeni najemodajalcu zaradi rušitve ali preureditve objekta,
- z odpovedjo najemne pogodbe,
- s potekom časa za katerega je bila sklenjena najemna pogodba.

20. člen

Občina Selnica ob Dravi lahko odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene določbe o trajanju najemnega razmerja in odpovednem roku, v naslednjih primerih:

- če najemnik med trajanjem najemnega razmerja brez soglasja najemodajalca spremeni ali razširi predmet poslovanja v poslovnem prostoru,
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce huje moti ali ovira pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov in stanovanj,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega soglasja najemodajalca,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravnava niti v nadaljnjih 30 dneh od prejema opomina.

V. VZDRŽEVANJE IN VLAGANJA V POSLOVNI PROSTOR

21. člen

Najemnik je dolžan najeti prostor vzdrževati v zapisniško prevzetem stanju, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. V primeru nujnega popravila je najemnik dolžan to takoj sporočiti najemodajalcu oziroma upravljavcu, vendar najkasneje v treh dneh. Najemnik je dolžan odpraviti škodo v poslovnem prostoru oziroma stavbi, ki jo je povzročil sam.

Najemnik bo poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar. Stroške tekočega vzdrževanja plača najemnik. Po prenehanju najema je najemnik dolžan poslovni prostor s ključi vrniti v stanju, v kakršnem ga je prevzel. Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora se napiše primopredajni zapisnik.

Najemodajalec bo poslovni prostor, skupne prostore, dele in naprave vzdrževal tako, da bo opravil vsa investicijska vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje stanja poslovnega pro-

tora.

VI. NAČIN IN MERILA ZA DOLOČANJE NAJEMNIN

22. člen

Izhodiščne mesečne najemnine za poslovne prostore v SIT/m² so za navedene dejavnosti v določenih območjih naslednje:

- I. Območje – ureditveni načrt za naselje Selnica ob Dravi;
- II. Območje – izven ureditvenega načrta za naselje Selnica ob Dravi;
- III. Območje – zazidalni načrti za obrtne oz. industrijske cone.

DEJAVNOSTI	I. območje	II. območje	III. območje
Družbene dejavnosti (varstvo kulturnih dobrin, kulturno umetniške dejavnosti, športne dejavnosti, društva, socialno varstvo, varstvo mladine, druge neprofitne org. in politične stranke)	479,28 SIT/m ² (2,0 €)	239,64 SIT/m ² (1,0 €)	
Gospodarske dejavnosti in garaže (obrtne delavnice, proizvodni prostori, prostori za kmetijsko in pridelovalno dejavnost, skladišča)	1.437,84 SIT/m ² (6,0 €)	718,92 SIT/m ² (3,0 €)	1.006,49 SIT/m ² (4,20 €)
Ostale dejavnosti (pisarne, gostinski lokali, trgovine, kioski, lekarne, poslovni prostori za ostale poslovne dejavnosti)	1.509,73 SIT/m ² (6,3 €)	479,28 SIT/m ² (2,0 €)	1.102,34 SIT/m ² (4,6 €)
Garaže	407,39 SIT/m ² (1,7 €)	311,53 SIT/m ² (1,3 €)	-

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 občine na predlog komisije.

23. člen

Po prvem neuspelem javnem razpisu lahko župan na predlog komisije zniža izhodiščno najemnino do 10 %, po drugem pa do 20 %.

V primeru deficitarnih obrtnih dejavnosti se najemnina lahko zniža za 15 %.

24. člen

Najemnine se letno usklajujejo z rastjo življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji.

25. člen

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno, in sicer do 10. v mesecu, razen v primerih, ko je to drugače opredeljeno v najemni pogodbi.

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške obratovanja poslovnega prostora.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati tudi vse stro-

ške, ki nastajajo pri obratovanju objekta, v katerem se poslovni prostor nahaja, in sicer v sorazmernem deležu, ki je določen v najemni pogodbi.

V primeru zamude plačila najemnine, se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.

26. člen

Za določen čas se lahko zniža ali oprosti plačevanja najemnine v naslednjih primerih:

- ko najemnik ne more opravljati dejavnosti zaradi bolezni, ki je daljša od 60 dni,
- če je najemnik edini zaposleni,
- za čas adaptacije poslovnega prostora s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca,
- za čas vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja poslovnega prostora ali objekta iz razlogov za katere ni zadolžen najemnik.

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

27. člen

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

Prostori iz prvega odstavka se oddajajo v najem neposredno na podlagi pisne vloge ali naročilnice prosilca pri pristojnem organu.

Cena za oddajo prostorov iz prvega odstavka tega člena je 23,96 SIT/m² (0,1 €).

Za proslave, humanitarne in ostale neprofitne prireditve se ne zaračunava najemnina.

Kadar nastane dvom o višini najemnine iz prvega odstavka tega člena, odloči o rešitvi župan s sklepom.

VIII. ODDAJANJE PARKIRIŠČ V NAJEM

28. člen

Parkirišča - boksi, ki so bila zgrajena za potrebe uporabnikov posameznih zgradb, se praviloma oddajajo v najem lastnikom in najemnikom stanovanj ter poslovnih prostorov v teh zgradbah.

Prednost imajo upravičenci, ki so najemniki stanovanj in poslovnih prostorov v Občini Selnica ob Dravi.

V primeru, da parkirišča ostanejo nezasedena, se lahko oddajo v najem tudi drugim osebam.

29. člen

Najemnik parkirišča ne sme oddajati drugim osebam v podnajem.

30. člen

Mesečna najemnina znaša za:

- pokrita parkirišča - bokse: 5.991,00 SIT ali 25,0 €,
- odprta parkirišča: 4.792,80 SIT ali 20,0 €.

IX. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

31. člen

Ta pravilnik se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in

začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 007-1/2006

Datum: 21. februar 2006

Župan Občine Selnica ob Dravi

Vladimir Sabolek, inž., s. r.