

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. l. SRS, št. 18/74 in 34/88), Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 14/07), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/07 in 94/07) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 27/95, 13/98, 17/98, 23/98, 5/00, 10/02, 6/04, 13/04 in 26/05) je Mestni svet Mestne občine Maribor na 26. seji, dne 30. marca 2009, sprejel

O D L O K

o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določa postopek, pogoji oddaje v najem ali v brezplačno uporabo ter način določitve najemnin za stvarno nepremično premoženje: poslovne prostore, garaže in garažne bokse, ki so v lasti Mestne občine Maribor. Za pokrita parkirišča, ki so v lasti Mestne občine Maribor in so dana v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem občine podeljena z zakonom, podzakonskim predpisom ali aktom o ustanovitvi, določa postopek, pogoje in način določitve najemnin, upravljalec.

2. člen

Uporabljeni pojmi v tem odloku imajo enak pomen kot je to določeno v zakonu in uredbi.

2. NAČIN ODDAJE V NAJEM

3. člen

Poslovni prostori, garaže in garažni boksi se oddajo v najem na podlagi metode:

1. javne dražbe;
2. javnega zbiranja ponudb in
3. neposredne pogodbe.

4. člen

Oddaja v najem se lahko izvede le na podlagi sprejetega posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem (v nadaljnjem besedilu: posamični program), s katerim se določi zlasti ekonomska utemeljenost ravnanja, predmet, obseg in metoda oddaje v najem ter ocenjena vrednost poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa. Posamični program, katerega vsebino določa 20. člen uredbe, pripravi strokovna služba pristojnega upravnega organa Mestne uprave Mestne občine Maribor (v nadaljnjem besedilu: strokovna služba).

Posamični program, kateremu je treba priložiti osnutek pravnega posla, sprejme župan.

5. člen

O oddaji poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem, v brezplačno uporabo oziroma v najem brez plačila najemnine in zadevah v zvezi z najemnim razmerjem odloča župan,

ki tudi sklene pravni posel.

2.1. Javna dražba

6. člen

Javna dražba najemnine se izvede za sklenitev najemne pogodbe z dražiteljem, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo najemnino za najem nepremičnine.

Pri oddaji v najem na podlagi metode javne dražbe vsebuje posamični program poleg sestavin iz 20. člena uredbe tudi vsebino objave javne dražbe.

Javno dražbo vodi Komisija za vodenje postopka oddaje v najem poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov, last Mestne občine Maribor (v nadaljnjem besedilu: komisija), ki jo za to imenuje in pooblasti župan. Strokovne in administrativne naloge za komisijo opravlja strokovna služba.

Javna dražba se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na enotnem spletnem portalu (do njegove vzpostavitve na svetovnem spletu). Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe;
- opis poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa in čas ogleda;
- predvidena dejavnost oz. prednostne dejavnosti ali omejitve;
- vrsto pravnega posla, ki je predmet javne dražbe;
- čas, za katerega se poslovni prostor, garaža ali garažni boksa odda v najem;
- izklicno mesečno najemnino in najnižji znesek njenega višanja;
- višino varščine, ki jo je potrebno plačati pred začetkom javne dražbe;
- kraj in čas javne dražbe;
- številka transakcijskega računa (v nadaljnjem besedilu: TRR), na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina brez obresti 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;
- da mora uspeli dražitelj pred podpisom najemne pogodbe, plačati najemnino do višine šestmesečne izdražene najemnine, ki se skupaj z varščino uspelemu dražitelju šteje v najemnino;
- navedbo, da lahko župan sam ali komisija s soglasjem župana postopek ustavi, do sklenitve pravnega posla, pri čemer se povrne stroške dražiteljem v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije;
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj;

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

7. člen

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne osebe, ki imajo sedež na območju RS oziroma na območju države članice EU in fizične osebe, ki so državljani RS oziroma državljani države članice EU. Kot dražitelji na dražbi ne morejo sodelovati osebe določene v 40. členu uredbe.

Pravne osebe morajo pred pričetkom javne dražbe predložiti še izpisek iz sodnega registra (ne sme biti starejši od 30 dni), potr-

dilo o plačanih davkih in prispevkih od DURS-a (ne sme biti starejše od 30 dni), potrdilo, da TRR ni blokiran (ne sme biti starejše od 30 dni) in kratko poročilo o dosedanjih aktivnostih s predstavitvijo programa-opisom dejavnosti ter navedbo šifre z opisom dejavnosti po Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti-SKD 2008 (Ur. l. RS, št. 69/2007 in 17/2008).

Fizične osebe pa morajo predložiti kar morajo predložiti pravne osebe, razen izpiska iz sodnega registra, dodatno pa še izpisek iz Poslovnega registra Slovenije pri AJPES (ne sme biti starejši od 30 dni), dokazilo o državljanstvu in izvirnik osebnega dokumenta (na vpogled).

Pred pričetkom javne dražbe se morajo dražitelji izkazati s potrdilom o plačilu varščine (original) in priložiti številko TRR za primer vračila varščine.

Pooblaščenec dražitelja morajo pred pričetkom javne dražbe predložiti pisno notarsko overjeno pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe.

Državljeni oziroma pravne osebe države članice EU morajo pred pričetkom javne dražbe predložiti listine in dokazila, ki jih izdajajo institucije v njihovih državah, ki so enakovredne institucijam od katerih se zahtevajo listine in dokazila za slovenske državljanke oziroma pravne osebe. V kolikor takšnih dokazil - potrdila o poravnanih davčnih obveznostih ali potrdila o neblokiranjem računu, ne morejo pridobiti, pa morajo predložiti lastno izjavo overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavijo, da imajo poravnane davčne obveznosti in nimajo blokirane računa. Vse listine in dokazila oz. potrdila, razen osebnega dokumenta, morajo biti predložena v slovenskem jeziku.

Če niso izpolnjeni prej navedeni pogoji, interesent ne more dražiti na javni dražbi.

8. člen

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

- kraju, kjer je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije;
- predmetu dražbe;
- izklicni mesečni najemnini;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenec;
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi ter
- najvišji izklicani najemnini in imenu oziroma firmi najugodnejšega dražitelja ter ugotovitvah, da je bil najugodnejši dražitelj pozvan k podpisu najemne pogodbe ali ugotovitev, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

9. člen

Na dražbi uspe dražitelj, ki je ponudil najvišjo mesečno najemnino.

Izklicna mesečna najemnina poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa oziroma vsaka nadaljnja najemnina se izklicne trikrat. Če noben od udeležencev javne dražbe navedene najemnine ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista najemnina, ki je bila izklicana trikrat. Oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in za kakšno mesečno najemnino je bil predmet javne dražbe oddan v najem in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu najemne pogodbe.

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene najemna pogodba v

15. dneh po končani dražbi. Če dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku in pred podpisom ne plača najemnine do višine šestmesečne izdražene najemnine, mu ponudnik lahko podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, Mestna občina Maribor zadrži njegovo varščino.

2.2. Javno zbiranje ponudb

10. člen

Javno zbiranje ponudb je na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za najem pod vnaprej objavljenimi pogoji.

Pri oddaji v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb vsebuje posamični program poleg sestavin iz 20. člena uredbe tudi vsebino objave javnega zbiranja ponudb ter obliko in pogoje, pod katerimi mora ponudnik predložiti ponudbo.

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi komisija.

Javno zbiranje ponudb se objavi v Uradnem listu Republike in na enotnem spletnem portalu (do njegove vzpostavitve na svetovnem spletu). Objava mora vsebovati:

- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb;
- opis poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa in čas ogleda;
- predvidena dejavnost oz. prednostne dejavnosti ali omejitve;
- vrsto pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb;
- čas, za katerega se poslovni prostor, garaža ali garažni boksa odda v najem;
- izhodiščno mesečno najemnino;
- navedbo, da je varščina za resnost ponudbe, višina enomesečne ponujene najemnine;
- številko transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora ponudnik 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 v najem;
- rok za oddajo ponudbe;
- rok vezanosti ponudnikov na ponudbo, ki začne teči od dneva oddaje ponudbe do sklenitve najemne pogodbe;
- da mora uspeli ponudnik pred podpisom najemne pogodbe, plačati najemnino do višine šestmesečne ponujene najemnine, ki se skupaj z varščino najugodnejšemu ponudniku šteje v najemnino;
- kraj in čas javnega odpiranja ponudb;
- navedbo, da lahko župan sam ali komisija s soglasjem župana postopek ustavi, do sklenitve pravnega posla, pri čemer se povrne stroške ponudnikom v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije;
- obvestilo ponudnikom, da bo po končanem javnem zbiranju ponudb varščina brez obresti vrnjena tistim, ki na v javnem zbiranju ponudb ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- informacijo o tem kje interesenti lahko dobijo dodatne informacije ali pojasnila o ponudbi;
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli ponudnik.

V objavi javnega zbiranja ponudb morajo biti objavljeni tudi

pogoji iz 11. člena tega odloka, ki jih morajo izpolnjevati ponudniki.

11. člen

Ponudniki ponudbo dajo na obrazcu-ponudba, ki ga dobijo pri strokovni službi ali snamejo s spletnih strani. K izpolnjenemu obrazcu-ponudbi morajo v predpisanem roku predložiti še:

- fotokopije dokazil-potrdil o strokovni usposobljenosti - za fizično osebo ali
- izpis iz Poslovnega registra Slovenije, ki ga vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJ-PES) - za samostojnega podjetnika posameznika (veljaven največ 30 dni);
- izpisek iz sodnega registra podjetij - za podjetje ali družbo (veljaven največ 30 dni) ali
- odločbo Upravne enote - za društvo, če je tudi odločbo o podelitvi statusa društva v javnem interesu;
- kratko poročilo o dosedanjih aktivnostih ter predstavitev programa - opis dejavnosti;
- dokazilo-potrdilo o poravnanih davkih in prispevkih od DURS-a (veljavno največ 30 dni);
- dokazilo-potrdilo, da ni blokiran TRR (veljavno največ 30 dni) ter
- dokazilo o plačilu varščine v višini enomesečne ponujene najemnine - za resnost ponudbe na TRR Mestne občine Maribor.

Državljeni oziroma pravne osebe države članice EU morajo predložiti listine in dokazila, kot določa peti odstavek 7. člen tega odloka.

12. člen

Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišču na naslov, ki je naveden v objavi javnega zbiranja ponudb.

13. člen

Pred obravnavo prispelih ponudb komisija preveri ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

Ponudbe, ki so prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe), ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, komisija izloči in o tem obvesti ponudnike.

Ne glede na prejšnji odstavek, 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 ponodbami 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 najemnino določi najemnino, ki so jo v svojih ponodbah 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 izhodiščna najemnina ali v postopkih iz tretjega odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj najemnina, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno

zbiranje ponudb neuspešno.

14. 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;
- imena članov komisije;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- imenih ponudnikov in ponujenih najemninah;
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah o tem ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz zadnje alineje 10. člena;
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz tretjega odstavka prejšnjega člena ter
- najvišji ponujeni mesečni najemnini in imenu oziroma firmi najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi najemne pogodbe, ali ugotovitev, da izhodiščna najemnina oziroma ob izvedbi postopkov iz tretjega odstavka prejšnjega člena najemnina, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb se ponudnike obvesti v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb oziroma od izvedbe postopkov iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

15. člen

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba v 15. dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene najemne pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena in pred podpisom ne plača najemnine do višine šestmesečne ponujene najemnine, mu najemodajalec lahko podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, Mestna občina Maribor zadrži njegovo varščino.

2.3. Neposredna pogodba

16. člen

Poslovni prostori, garaže in garažni boksi se lahko oddajo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe v naslednjih primerih:

- če je Mestna občina Maribor manj kot 50% solastnica poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa;
- če je predvideni letni prihodek od oddaje v najem poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa, nižji od 10.000,00 eurov;
- če oddaja poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa v najem ni uspela na podlagi metode javne dražbe ali metode javnega zbiranja ponudb, v dveh mesecih po neuspeli metodi;
- če se poslovni prostor, garaža ali garažni boks odda v najem osebi javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se poslovni prostor, garaža ali garažni boks odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za iz-

vajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene;

- če se poslovni prostor, garaža ali garažni boks odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali drugih upravičenih primerih ter za potrebe določene dejavnosti, ki je v interesu mesta;
- če se poslovni prostor, garaža ali garažni boks odda v najem izključno za potrebe nevladnih humanitarnih organizacij ali organizacij oz. društev mladih, ki delujejo na področju šolstva, znanosti ali športa, zdravstva ali sociale ter kulture ali človekovih pravic;
- če je za poslovni prostor, garažo ali garažni boks vložena zahteva za denacionalizacijo in je denacionalizacijski upravičenec dal pisno soglasje k oddaji;
- družinskemu članu (zakoncu, otroku, bratu, sestri, snahi, zetu, vnukinji ali vnuku), če nadaljuje z isto dejavnostjo dosedanega najemnika, ki je samostojni podjetnik, v primeru upokojitve, bolezni ali smrti najemnika;
- če se ustanovijo nova ali reorganizirajo obstoječa podjetja, celotno podjetje ali posamezni deli podjetja pa so pravni nasledniki dosedanega najemnika;
- zaradi preselitve najemnika iz poslovnega prostora, ki ga je potrebno porušiti;
- če gre začasno preselitev najemnika zaradi prenove ali rekonstrukcije objekta ali za druga nujna dela na infrastrukturi objekta;
- če gre za razširitev poslovnega prostora zaradi opravljanje iste dejavnosti v prostor, ki ga je možno z obstoječim neposredno povezati v isti zgradbi;
- če gre za zamenjavo poslovnega prostora, ki po velikosti ali višini najemnine ne odstopa za več kot eno petino in če je to v interesu najemodajalca;
- delavcu dosedanega najemnika, pri katerem je bil v delovnem razmerju, s tem da nadaljuje z isto dejavnostjo dosedanega najemnika, ki je samostojni podjetnik, v primeru upokojitve, bolezni ali smrti najemnika in se najemno razmerje ne nadaljuje z družinskimi člani iz devete alineje tega člena. Če je pod enakimi pogoji zainteresiranih več delavcev, ki so bili zaposleni pri najemniku, se izvede javna dražba najemnine v skladu s tretjo alinejo četrtega odstavka 13. člena tega odloka;
- če se gospodarska družba, ki ima sklenjeno najemno pogodbo z Mestno občino Maribor, statusno preoblikuje ali ustanovi novo družbo ali v primeru, da se samostojni podjetnik preoblikuje v gospodarsko družbo in nadaljuje z opravljanjem iste dejavnosti.

17. člen

Poslovni prostori, garaže in garažni boksi se lahko na podlagi metode neposredne pogodbe oddajo v brezplačno uporabo oziroma v najem brez plačila najemnine:

- osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
 - invalidskim in humanitarnim organizacijam, ki delujejo na podlagi statusa priznanega z odločbo pristojnega organa in delujejo v javnem interesu na področju socialnega in zdravstvenega varstva;
 - javnim kulturnim in izobraževalnim zavodom;
 - mladinskim svetom lokalne skupnosti ter
 - društvom pripadnikov drugih narodnosti, ki se združujejo z namenom ohranitve narodnostne kulture.
- Najemniki iz prejšnjega odstavka krijejo obratovalne stroške,

stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča in druge stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

18. člen

Poslovni prostor, garaža ali garažni boks se lahko odda v brezplačno uporabo oziroma v najem brez plačila najemnine za določen čas, v katerem se predvideva, da ga najemodajalec ne potrebuje, vendar ne za več kot pet let.

Izjemoma se poslovni prostor, garaža ali garažni boks lahko odda v brezplačno uporabo oziroma v najem brez plačila najemnine za 10 let, če gre za potrebe obrambe, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

Poslovni prostori, garaže in garažni boksi, ki so zajeti v letnem načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitev neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen, se lahko oddajo v brezplačno uporabo oziroma v najem brez plačila najemnine za obdobje, ki ne sme biti daljše od enega leta.

19. člen

Namera o oddaji poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa v najem ali v brezplačno uporabo oziroma v najem brez plačila najemnine, se objavi na enotnem spletnem portalu (do njegove vzpostavitve na svetovnem spletu) najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma sklenitvijo neposredne pogodbe.

20. člen

Poslovni prostor, garaža ali garažni boks se lahko odda v najem za določen čas, v katerem se predvideva, da ga najemodajalec ne potrebuje, vendar ne za dlje kot pet let.

Najemno razmerje iz prvega odstavka tega člena se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša, če za to obstojajo utemeljeni razlogi.

Ne glede na prvi odstavek tega člena se poslovni prostor, garaža ali garažni boks, izjemoma lahko odda v najem za določen čas, ki je daljši od petih let, če za tako odločitev obstajajo posebej utemeljeni razlogi.

V najem se lahko odda tudi poslovni prostor, garaža ali garažni boks, ki je predviden za prodajo in zajet v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor (v nadaljnjem besedilu: letni načrt razpolaganja), pa postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb ni bil uspešno zaključen. Obdobje najema ne sme biti daljše od enega leta.

Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena se poslovni prostori, garaže in garažni boksi, ki so v denacionalizacijskem postopku, lahko oddajo v najem za določen čas do pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji.

3. SKLENITEV NAJEMNEGA RAZMERJA

21. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe. Najemna pogodba mora vsebovati:

- naslov poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa oz. stavbe, v kateri je poslovni prostor, garaža ali garažni boks;
- površino poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa;
- višino mesečne najemnine in način plačila;

- obveznost najemnika, da poleg najemnine krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške upravljanja in zavarovanj, če cena upravljanja ali zavarovanj ni upoštevana v najemnin, in druge stroške, za katere se stranki dogovorita;
- čas, za katerega se sklene najemna pogodba;
- čas potreben za usposobitev poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa in v katerem najemnik ne plačuje najemnine;
- navedbo dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- metoda oddaje poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa: javna dražba, javno zbiranje ponudb ali neposredna pogodba;
- dolžnost glede vzdrževanja poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa;
- o oddaji v podnajem;
- možnost uporabe skupnih delov stavbe - pogoji njihove souporabe;
- odpovedni rok, če je najemno razmerje sklenjeno za nedoločen čas;
- o pravici vstopa najemodajalca v poslovni prostor, garažo ali garažni boks in pravici ogleda oz. pregleda;
- ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora, garaže ali garažnega boksa.

4. DOLOČITEV NAJEMNIN

4.1. Najemnine za poslovne prostore

22. člen

Osnovna mesečna najemnina za poslovni prostor (pp) se določi v odvisnosti od točkvalne vrednosti, območja in dejavnosti, ki se izvaja v poslovnem prostoru ter se poveča za znesek zavarovanja in upravljanja. Osnova za določitev najemnine je vrednost poslovnega prostora, ki se izračuna na podlagi točkovanja poslovnega prostora.

Najemodajalec lahko najemnino prilagodi gibanju najemnin na prostem trgu.

23. člen

Vrednost poslovnih prostorov se izračuna na podlagi točkovanja poslovnih prostorov in je osnova za določitev najemnine. Pri točkovanju poslovnih prostorov se uporablja obrazec VP-1 in VP-2 - Zapisnik o ugotovitvi vrednosti poslovnega prostora s točkovanjem, razviden iz priloge št. 1, ki je sestavni del odloka. Zapisnik je sestavljen iz naslednjih sklopov:

- I. splošni podatki o poslovnem prostoru;
- II. površina poslovnega prostora;
- III. točkovanje poslovnega prostora;
- IV. vpliv velikosti korekcijskega faktorja na vrednost poslovnega prostora;
- V. povzetek elementov za izračun vrednosti poslovnega prostora in
- VI. razpredelnica za ugotavljanje točk nekaterih gradbenih elementov.

Osnovna mesečna najemnina poslovnega prostora se ugotavlja z enačbo:

$$O_{mn} = \{V_{pp} \times LSN\} + \{S_{upr} \times U_p\} + \{S_{zav} \times U_p\}$$

$$V_{pp} = \check{S}_t \times V_t \times U_p \times K_f$$

pri čemer pomeni:

- O_{mn} - osnovna mesečna najemnina (enota EUR);
- V_{pp} - vrednost poslovnega prostora (enota EUR);
- LSN - faktor vpliva lokacije (območja) in dejavnosti, ki se opravlja v poslovnem prostoru;
- S_{upr} - strošek upravljanja (enota EUR/m²);
- S_{zav} - strošek zavarovanja (enota EUR/m²);
- U_p - uporabna korigirana neto tlorisna površina poslovnega prostora (enota m²);
- \check{S}_t - število točk pripisanih gradbenemu delu poslovnega prostora na enoto-m² (enota točka);
- V_t - vrednost točke (enota EUR) in
- K_f - korekcijski faktor vpliva višine in razpona konstrukcije poslovnega prostora.

Faktor vpliva lokacije (območja) in dejavnosti, ki se opravlja v poslovnem prostoru (LSN) se določi po naslednji tabeli:

dejavnost skupina	območje stopnja	A1 %	A2 %	B %	C %	D %
1.		12	10	5	4,5	4,2
2.		14	12	6	4,5	4,5
3.		16	14	11	8	7
4.		18	16	12	8	7
5.		20	18	15	10	8

Osnovna mesečna najemnina predstavlja izklicno ali izhodiščno najemnino, ki je sestavni del objave razpisa javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem.

Vrednost točke, ki v letu 2009 znaša 2,5187 EUR (2,52 €), stroška upravljanja in zavarovanja, najemnine za katere je bil izveden postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb in najemnine za neprofitne dejavnosti iz 28. člena tega odloka, se letno usklajujejo do 31. 1. z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS v preteklem letu, ki ga objavi Statistični urad RS.

24. člen

Poslovni prostori so glede na lokacijo razporejeni v naslednja območja:

A1 - mestno jedro:

- Slovenska ul., Trg svobode in Partizanska c. do križišča z Ul. talcev in Prešernovo ul. - na severu;
- Ul. talcev do Ul. kneza Koclja - na vzhodu;
- Ul. kneza Koclja od Ul. talcev do Glavnega trga in Glavni trg - na jugu;
- Poštna ul., čez Slomškov trg do Gledališke ul., Gledališka ul. do Slovenske ul. - na zahodu.

A2 - ožje mestno območje:

- Mladinska ul., Maistrova ul., Kopitarjeva ul. do železniške proge - na severu;
- Ob železniški progi do nadvoza s Titovo c. - na vzhodu;
- Ob železnici do Gorkega ul. - na jugu;
- Gorkega ul. do Drave, Pristaniška ul. in Strossmajerjeva ul. - na zahodu.

B - širše mestno območje:

- Mladinska ul. od Turnerjeve ul. do železniške proge in nato Einspillerjeva ul. - na severu;

- Kraljeviča Marka ul., Hitra cesta do Ptujске c. - na vzhodu;
- Križišče Hitre ceste in Ptujске c., C. proletarskih brigad do Ul. heroja Šerčerja - na jugu;
- Ul. heroja Šerčerja preko Drave do krožiša na Gosposvetski c., po Gosposvetski c. do Turnerjeva ul. in po Turnerjevi ul. do Vrbanske - na zahodu.

C - obmestno območje:

- Po Vinarski ul. preko Mestnega parka, po Tomšičevi ul. do Partizanske c., po Prisojni ul. - na severu;
- Za Meljem do Drave, Zrkovska c., Čufarjeva ul., Ul. Veljka Vlahoviča, C. 14. divizije, Dupleška c., Tezenska ul., Ul. heroja Nandeta - na vzhodu;
- Po Volodjevi ul., Zagrebški c. do Poljske ul. in nato za Metalno na Teznu do Streliške c. in po Lackovi c. do Pekar - na jugu;
- Od Pekar po C. Graške gore do Limbuške c.. Po Limbuški c. do Marxove ul. in do Drave. Za Pedagoško fakulteto do Koroške c.. Po Koroški c. do Njogoševe ul.. Po Njogoševi ul. do Vinarske ul. - na zahodu.

D - preostalo območje občine.

V navedena območja spadajo tudi parcele, ki mejijo na cesto ali ulico.

Območja so razvidna na zemljevidu, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled pri strokovni službi.

25. člen

V skladu s Standardno klasifikacijo dejavnosti - SKD 2008 (Ur. l. RS, št. 69/07 in 17/08) so dejavnosti, ki se opravljajo v poslovnem prostoru razvrščene v 5 skupin:

1. skupina:

- krajevne in mestne četrti (skupina 84.110);
- društva (skupina 94);
- deficitarne dejavnosti, po odločitvi ustreznega upravnega organa.

2. skupina:

- zdravstveno varstvo, varstvo mladine in socialno varstvo (skupina 86, 87, 88);
- naravno-raziskovalne dejavnosti, raziskovalci in izobraževanje (skupina 72, 85);
- varovanje kulturnih dobrin (skupina 91);
- kulturno umetniške in izobraževalne dejavnosti ter sorodne dejavnosti, umetniki (skupina 90).

3. skupina:

- trgovine na drobno osnovne oskrbe, pretežno z živili (skupina 47.1, 47.2);
- gospodinjski servisi (skupina 95);
- storitvene in obrtne delavnice storitvenega značaja (skupina 95, 96);
- osebne storitve (skupina 14, 15, 95, 96);
- fotografska dejavnost (skupina 74.2);
- tiskarstvo, fotokopiranje (skupina 18);
- živilska obrt, proizvodnja živil-pekarne, slaščičarne (skupina 10).

4. skupina:

- trgovine na drobno v specializiranih prodajalnah (skupina 47.4, 47.5, 47.6, 47.7);
- fine obrti plemenitih kovin (graverstvo, zlatarstvo, juvelirstvo.), izdelava nakita (skupina 25, 32);
- promet in spremljajoče dejavnosti, poštna in kurirska dejavnost (skupina 49, 50, 51, 52);

- založništvo (skupina 58);
- dejavnosti v zvezi s filmi ter drugimi video in zvočnimi zapisi (skupina 59);
- radijska in televizijska dejavnost (skupina 60);
- potovalne agencije in s potovanji povezane dejavnosti (skupina 79).

5. skupina:

- posredništvo in trgovina na debelo (skupina 46);
- telekomunikacijske dejavnosti (skupina 61);
- računalniško programiranje, svetovanje in druge s temo povezane dejavnosti ter druge informacijske dejavnosti (skupina 62, 63);
- finančne in zavarovalniške dejavnosti (skupina 64, 65, 66);
- poslovanje z nepremičninami (skupina 68);
- pravne in računovodske dejavnosti (skupina 69);
- dejavnost uprav podjetij, podjetniško in poslovno svetovanje (skupina 70);
- arhitekturno in tehnično projektiranje, preizkušanje in analiziranje (skupina 71);
- oglaševanje in raziskovanje trga ter druge strokovne dejavnosti (skupina 73, 74);
- zaposlovalne dejavnosti (skupina 78);
- veterinarstvo (75);
- varovanje (skupina 80);
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti (skupina 82).

V primeru, da dejavnosti za poslovni prostor ni mogoče razvrstiti v eno izmed zgoraj navedenih skupin, odloči o razvrstitvi v skupino župan.

26. člen

Najemnina za poslovne prostore se izračunava v skladu z 22., 23., 24. in 25. členom tega odloka, za garaže in garažne bokse se izračunava v skladu s 23. in 29. členom tega odloka.

Najemnina za poslovne prostore se zniža za:

- 15% za poslovne prostore, ki so v celoti na dvoriščni strani zgradb;
- 20% za poslovne prostore, ki so v celoti v kletnih prostorih zgradb;
- 10% za poslovne prostore s površino od 100,00 m² do vključno 250,00 m²;
- 20% za poslovne prostore s površino nad 250,00 m² ter
- 10% za poslovne prostore v I. nadstropju, za vsako nadaljnje nadstropje pa dodatnih 5%, vendar skupaj ne več kot 20%.

V primeru, da se najemnina za poslovni prostor zniža iz več alinej, se te seštevajo.

27. člen

Dejavnosti, ki se opravljajo v poslovnih prostorih so razdeljene v:

- neprofitne dejavnosti in
- profitne dejavnosti.

28. člen

Neprofitne dejavnosti po tem odloku so:

1. rokodelske dejavnosti, ki dajejo pečat mestnemu jedru in
2. dejavnosti, ki jih opravljajo:
 - javni zavodi, katerih ustanoviteljica je Mestna občina Maribor, ki je (večinski) financer njihove dejavnosti ali pa je po

predpisih odgovorna za zagotavljanje prostorskih pogojev za izvajanje njihovih dejavnosti;

- javni zavodi, katerih ustanoviteljica je Mestna občina Maribor in (večinski) financer Republika Slovenija;
- organizacije in društva s statusom društva, ki deluje v javnem interesu ali na osnovi posebne pogodbe sklenjene z Mestno občino Maribor in izvajajo v najetih prostorih programe, ki dopolnjujejo javne službe ali so v posebnem interesu Mestne občine Maribor;
- nevladne humanitarne in invalidske organizacije ali organizacije oz. društva mladih, ki delujejo na področju šolstva, znanosti ali športa, zdravstva ali sociale ter kulture ali človekovih pravic;
- mladinski svet lokalne skupnosti;
- društva pripadnikov drugih narodnosti, ki se združujejo z namenom ohranitve narodnostne kulture ter
- politične stranke in sindikati.

4.2. Najemnine za garaže in garažne bokse

29. člen

Za garaže in garažne bokse se plačuje najemnina od območja, kjer se zgradbe nahajajo.

Prvo območje:

- Ul. h. Šlandra, do Drave, Lent, Vodnikov trg, Strossmayerjeva ul. Krekova ul., Razlagova ul., Cafova ul., Partizanska c..

Drugo območje:

- na vzhodu z železniško progo, na jugu z železniško progo do »koroškega kolodvora«, po Črtomirovi ul. preko Studenske brvi, Strma ul., Koroška c., Prežihova ul., Gosposvetska c., Strossmayerjeva ul., Ob parku, Ul. h. Staneta, Tomšičeva ul. do železniške proge.

V tretjo območje:

- sodijo vse ostale garaže in garažni boksi.

Višina najemnine za garaže in garažne bokse se določi s pomočjo faktorja vpliva lokacije (območja) in dejavnosti (LSN), ki znaša v prvem območju 12%, v drugem območju 10% in v tretjem območju 7%.

Najemnina za garaže in garažne bokse se zniža:

- 10 % za garažne bokse in
- 20 % za garaže z dvema ali več parkirnimi mesti.

4.3. Plačilo najemnine

30. člen

Najemnik poslovnega prostora, garaže in garažnega boksa mora plačati najemnino za tekoči mesec do zadnjega v mesecu na račun Mestne občine Maribor.

Izračunana najemnina za poslovne prostore, garaže in garažne bokse ne vsebuje davka, ki ga najemnik plačuje v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi.

31. člen

Župan lahko najemniku za določen čas zniža izračunano najemnino ali ga oprosti plačila najemnine v naslednjih primerih:

- za čas bolezni, kadar najemnik ne more opravljati dejavnosti zaradi bolezni, ki je daljša od 60 dni;
- za čas obnove poslovnega prostora ali skupnih delov stavbe s

predhodnim soglasjem najemodajalca, v okviru predvidenega terminskega plana izvajanja del ter

- za čas obnove javne ali zasebne infrastrukture s predhodnim soglasjem najemodajalca, v okviru predvidenega terminskega plana izvajanja del, če je moteno, oteženo ali onemogočeno opravljanje dejavnosti v poslovnem prostoru.

32. člen

Invalidske in humanitarne organizacije, ki delujejo na podlagi statusa priznanega z odločbo pristojnega organa in delujejo v javnem interesu na področju socialnega in zdravstvenega varstva, javni kulturni in izobraževalni zavodi, katerih ustanoviteljica je Mestna občina Maribor, mladinski sveti lokalne skupnosti ter društva pripadnikov drugih narodnosti, ki se združujejo z namenom ohranitve narodnostne kulture, ne plačujejo najemnine.

Najemniki iz prejšnjega odstavka plačujejo za poslovne prostore obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča in druge stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Invalidske in humanitarne organizacije, ki delujejo brez statusa priznanega z odločbo pristojnega organa in za najem plačujejo najemnino, v primeru podelitve oz. priznanja statusa, ne plačujejo najemnine od 1. naslednjega v mesecu od dneva izdaje odločbe pristojnega organa o podelitvi statusa.

33. člen

Najemodajalec lahko po dveh neuspešnih javnih dražbah ali javnih zbiranjih ponudb ali zaradi potrebe razvoja določene dejavnosti, ki je v interesu mesta in gre za oddajo z neposredno pogodbo, najemniku za določen čas, ki ne sme biti daljši od pet let, zniža najemnino do višine neprofitne najemnine iz 34. člena tega odloka. Rok iz prejšnjega stavka se zaradi enakih ali drugih upravičenih razlogov lahko podaljša največ še za pet let.

Po poteku rokov iz prvega odstavka tega člena se najemniku izračuna najemnina v skladu s 26. členom tega odloka.

34. člen

Najemniki, ki opravljajo neprofitno dejavnost iz 28. člena tega odloka plačujejo znižano najemnino, ki se izračunava na m² poslovnega prostora.

Višina najemnine iz prejšnjega odstavka na m² je enaka vrednosti točke iz 23. člena, povečana za znesek zavarovanja in upravljanja ter se usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS v preteklem letu.

5. VLAGANJE V POSLOVNE PROSTORE

35. člen

Najemniku se lahko odda v najem delno tehnično opremljen in dokončan ali nedokončan poslovni prostor ali poslovni prostor, ki ga je treba za določeno dejavnost usposobiti, obnoviti ali preurediti.

36. člen

Morebitna potrebna dela za usposobitev, obnovev ali preureditev poslovnega prostora za uporabo oziroma opravljanje de-

javnosti, je najemnik dolžan opraviti na lastne stroške. Opravi lahko le tista dela z katera si predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca in ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli stroškov vlaganj in z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na najemodajalčevi nepremičnini.

37. člen

V izjemnih primerih se najemnik in najemodajalec lahko dogovorita o povrnitvi samo tistih najemnikovih koristnih vlaganj, ki jih najemodajalec izrecno priznava in katerih vrednost se ugotovi na podlagi cenitvenega poročila. Za sklenitev dogovora pa morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji:

- da je najemno razmerje poteklo (najemna pogodba sklenjena za določen čas) ali
- da je potekel zakonsko ali pogodbeno določen odpovedni rok (najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas) oziroma je najem prenehal sporazumno ali
- da je najemodajalec najemniku odpovedal najem ker je poslovni prostor sam potreboval ali zaradi drugih upravičenih razlogov;
- da je najemnik najemodajalcu izročil poslovni prostor prostega stvari in oseb s ključi, o čemer se je sestavil poseben zapisnik;
- da ima najemnik poravnane vse obveznosti iz naslova uporabe poslovnega prostora;
- da je poteklo najmanj pet let od dokončanja del za usposobitev, obnovitev ali preureditev poslovnega prostora;
- da je najemodajalec najemniku dal pisno soglasje za vlaganja v usposobitev, obnovitev ali preureditev poslovnega prostora in
- da ima najemodajalec zagotovljena sredstva za ta namen.

6. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

38. člen

Najemno razmerje lahko preneha sporazumno vsak čas, z odpovedjo, s potekom časa za katerega je bila najemna pogodba sklenjena in z odstopom od pogodbe.

Najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo in sicer s potekom odpovednega roka, ki ga določa najemna pogodba.

39. člen

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

- uporablja poslovni prostor 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 najemodajalec iz vzroka za katerega ni odgovoren trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato poslovni prostor sam potrebuje;
- če najemnik ne začne uporabljati poslovnih prostorov, ko so za to izpolnjeni pogoji, oz. brez upravičenega razloga preneha uporabljati poslovni prostor več kot dva meseca oz. ga uporablja le občasno;

- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali ga zamenja brez privolitve najemodajalca,
- če najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti določeni v pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost, oz. uporablja poslovni prostor v drug namen kot je določeno s pogodbo;
- če najemnik odpove pri pristojnem organu obrtno dejavnost, ali mu je ta odvzeta, oz. je zoper njega zaključen stečajni postopek;
- če je najemnik izbrisan iz registra, ki ga vodi pristojno sodišče ali iz registra društev, ki ga vodi pristojni upravni organ;
- če najemnik ne vzdržuje poslovnega prostora s skrbnostjo dobrega gospodarja ali po navodilih najemodajalca;
- če najemnik najemodajalcu v roku osem dni od datuma spremembe ne sporoči spremembe naslova stalnega bivališča, ali spremembe številke računa in organizacijo pri kateri ima denarna sredstva ter
- ob upokojitvi najemnika.

7. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen

Najemnine se za dosedanje najemnike uskladijo v roku 30 dni po uveljavitvi tega odloka. O spremembi najemnin, najemodajalec pisno obvesti vse najemnike poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov.

41. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem (MUV, št. 16/03, 19/04, 12/05 in 8/06).

42. člen

Ta odlok začne veljati 15 dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 00700-2/2009
Datum: 1. april 2009

Župan Mestne občine Maribor
Franc Kangler, s. r.