



OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

15. redna seja občinskega sveta
dne 16. februarja 2017

Gradivo za 7. točko dnevnega reda

ZADEVA: Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju
Občine Slovenska Bistrica, v najem – II. obravnava

Poročevalki: mag. Janja TKAVC SMOGAVEC, vodja oddelka za splošne in
pravne zadeve
mag. Monika KIRBIŠ ROJS, vodja oddelka za gospodarstvo



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

Občinska uprava
Oddelek za splošne in pravne zadeve

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 81 81 912, **fax:** + 386 2 / 843 28 50 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Datum: 26. 1. 2017

O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

ZADEVA: Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem

I. PREDLAGATELJ

Župan, dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Statutarno pravna komisija
Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Dvofazni

IV. FAZA POSTOPKA

2. obravnava

V. PRAVNE PODLAGE

- Zakon o lokalni samoupravi (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 – ZJUF in 14/15 – ZUUJFO),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15),

- Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10).

VI. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Pred drugim branjem se je Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem (v nadaljevanju odlok) posredoval v pregled obstoječi Komisiji za oddajo poslovnih prostorov. Po pridobljenih predlogih Komisije in podanih predlogih na seji občinskega sveta je Občina upoštevala določene predloge in pripombe, pri čemer so te dopolnitve v odloku označene z rdečo barvo. Občina je upoštevala naslednje pripombe:

- da se zaveže javne zavode, da se ravnajo po tem odloku,
- da občinska uprava vodi evidenco oddaje stvarnega premoženja,
- da župan odloči o pritožbi v roku 30 dni,
- da se odpove najem iz razloga nastopa insolventnosti ali prisilnega prenehanja,
- da se natančneje opredeli kaj je drugo stvarno premoženje,
- da se podaljša rok za plačilo računa iz 8 na 15 dni,
- da se beseda namenskosti nadomesti z besedo namembnosti (16. člen odloka),
- da se zniža višina najemnine za drugo stvarno premoženje.

Določila glede postopka oddaje stvarnega premoženja v najem (javna dražba, javno zbiranje ponudb, neposredna pogodba), določila glede varščine in primopredajnega zapisnika, določila glede komisije, določila glede objave namere o oddaji stvarnega premoženja na svetovnem spletu so dovolj natančno opredeljene v zakonu in uredbi in ne bi bilo smiselno prepisovati zakonskih določil v odlok.

Zakon in uredba določata, da se lahko odda v najem stvarno premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik. Glede na definicijo je smiselno, da ima lastnik oz. upravljalec možnost takoj, brez odpovednega roka odpovedati najemno pogodbo, v kolikor sam potrebuje predmetno stvarno premoženje.

V 30. členu odloka je določeno, da se vrednost točke za preračun najemnine za poslovne prostore ne spreminja. Odloku je dodan sklep za določitev vrednosti najemnin za drugo stvarno premoženje, ki pa ne vpliva na poslovne prostore. Drugo stvarno premoženje predstavlja vso ostalo premoženje, ki ne predstavlja poslovnih prostorov, kot so npr. trgi, pločniki, parkirišča, funkcionalno zemljišče k stavbam, nefunkcionalno zemljišče k stavbam, kmetijske površine,... Zaradi navedenega je neutemeljena pripomba, da se povišujejo najemnine za poslovne prostore za 100 %.

Občina je na novo razširila 21. člen odloka, ki opredeljuje oprostitve od plačila najemnine. V odloku se predlaga posebna višina najemnine za društva, ki ne delujejo v javnem interesu, in so ustanovljena na območju Občine Slovenska Bistrica ter start up podjetja. Najemnina je določena v višini 0,5 €/m² mesečno za obdobje 3 oz. 5 let. Društva, ki trenutno uporabljajo občinske poslovne prostore, morajo v roku dveh let pridobiti odločbo pristojnega ministrstva, da delujejo v javnem interesu, sicer se jim bo zaračunala najemnina v skladu z 21. členom odloka. Za start up podjetja bo Občina izvedla javni poziv, na katerem bodo lahko kandidirali vsi zainteresirani za pridobitev poslovnih prostorov po simbolični ceni za določen čas.

Zaradi preglednosti smo dodali še četrti odstavek 21. člena in drugi odstavek 26. člena, ki govorita o možnosti brezplačne uporabe stvarnega premoženja občine v skladu s pogoji določenimi v zakonu in uredbi.

Občinska uprava v skladu s predlogom občinskega svetnika predlaga manjšo znižanje višine najemnine za drugo stvarno premoženje. Vrednosti, navede v sklepu, ki je priloga odloka, se znižujejo večinoma za 0,25 €/m². Občinska uprava je še enkrat preučila obstoječe najemne pogodbe in urejenost po drugih občinah ter na podlagi ugotovitev predlagala znižanje višine najemnine za drugo stvarno premoženje.

VII. FINANČNE POSLEDICE

Najemnina za poslovne prostore ostaja enaka, za najem drugega stvarnega premoženja pa so prav tako že sklenjene najemne pogodbe. Pri najemnih pogodbah za drugo stvarno premoženje bo prihajalo do manjših odstopanj, večinoma v korist občine.

VIII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženo gradivo obravnava, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

SKLEP

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica sprejme Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem – II. obravnava.

S spoštovanjem!

mag. Janja TKAVC SMOGAVEC
vodja oddelka

Priloga:

- Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem – II. obravnava,
- Sklep o višini najemnin in uporabe stvarnega premoženja v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica za leto 2017.



**O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA**

O b č i n s k i s v e t

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 10, **fax:** + 386 2 / 818 11 41 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si

uradna spletna stran: <http://www.slovenska-bistrica.si>

Na podlagi 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A) in 16. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10), je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica naredni seji dne2017 sprejel

ODLOK

o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se natančneje določajo pogoji oddaje v najem stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, in način določitve najemnin.

(2) Pri postopku in pogojih za oddajo v najem in določitev najemnin se uporablja neposredno vsakokratno veljaven zakon, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnostih, zakon, ki ureja poslovne stavbe in poslovne prostore, zakon, ki ureja obligacijska razmerja ter drugi zakoni, ki urejajo področje razpolaganja s stvarnim premoženjem občin in njihovi podzakonski predpisi.

(3) Javni zavodi in krajevne skupnosti morajo pri oddaji stvarnega premoženja občine upoštevati določbe I., II., III., in V. poglavja tega odloka, v kolikor s posebnimi predpisi ni drugače določeno. Višino najemnine oz. uporabnine določi upravljalec, pri čemer mora cenik potrditi pri upravljalcu pristojen organ upravljanja.

2. člen

V odloku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so napisani v moški slovnični obliki, veljajo za moški in ženski spol.

3. člen

(1) Stvarno premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem. Podnajem ni dovoljen, razen če je določen z najemno pogodbo.

(2) Za potrebe tega odloka se stvarno premoženje razdeli na poslovne prostore in drugo stvarno premoženje.

(3) Stvarno premoženje se odda v najem po postopku, določenem v zakonu, in sicer: na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo.

(4) Evidenco oddaje stvarnega premoženja vodi občinska uprava Občine Slovenska Bistrica.

4. člen

(1) Najemno razmerje se uredi s pogodbo za določen ali nedoločen čas, z odpovednim rokom treh mesecev.

(2) Najemna pogodba preneha z odpovedjo, s potekom časa, za katerega je sklenjena, in z odstopom od pogodbe.

(3) V primeru, da gre za najem oz. uporabo stvarnega premoženja za obdobje, krajše od enega meseca, se dovoli uporaba na podlagi soglasja.

5. člen

Za vsebino najemne pogodbe se uporabljajo določbe zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zakona, ki ureja poslovne stavbe in poslovne prostore, in zakona, ki ureja obligacijska razmerja **ter določbe tega odloka.**

6. člen

Najemodajalec lahko kadarkoli, brez odpovednega roka, odstopi od pogodbe, če:

- najemnik odda stvarno premoženje v podnajem,
- najemnik ne uporablja stvarnega premoženja v skladu z najemno pogodbo,
- najemnik uporablja stvarno premoženje na način, s katerim sosedje oziroma mejaše ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih prostorov ali zemljišč,
- je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil,
- najemodajalec potrebuje stvarno premoženje za opravljanje svojih nalog oziroma v javnem interesu,
- najemnik tudi po opominu ne vzdržuje stvarnega premoženja s skrbnostjo dobrega gospodarja ali po navodilih najemodajalca, tako da se dela občutna škoda,
- najemnik kako drugače krši zakonska ali druga pogodbena določila.

7. člen

(1) Račun za najemnino se izda mesečno do 15. v mesecu, razen za:

- najem kmetijskega zemljišča, za katerega se račun izda enkrat letno, in sicer do konca oktobra za tekoče leto,
- najem oz. uporabo, krajšo od enega meseca, za katere se račun izda ob izdaji soglasja.

(2) Rok za plačilo računa je **8 15** dni od prejema računa. V primeru zamude se obračunajo zakonske zamudne obresti.

(3) V kolikor je potrebno, je najemnik dolžan poravnati tudi pripadajoči DDV.

(4) Višina najemnine za drugo stvarno premoženje se enkrat letno revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin preteklega leta.

II. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

8. člen

Za postopek oddaje poslovnih prostorov v najem se upoštevajo določbe v splošnem delu odloka, razen če je v tem poglavju drugače določeno.

9. člen

Pri postopku javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov za opravljanje druge kulturne ali poklicne dejavnosti se poleg prijave in pogojev, določenih z veljavno zakonodajo, zahtevajo tudi naslednja dokazila:

- o posebnih, z zakoni določenimi pogoji za opravljanje take dejavnosti,
- članstvo v ustreznem društvu,
- mnenje ustrezne strokovne organizacije oziroma društva,
- da se prosilec ukvarja s tako dejavnostjo, oziroma dokazila o priznanjih, nagradah in uspehih.

10. člen

Poleg primerov, določenih v zakonu, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se lahko poslovni prostor odda v najem z metodo neposredne pogodbe še v naslednjih primerih:

- družinskemu članu dosedanjega najemnika v primeru upokojitve, bolezni ali smrti najemnika, če ta nadaljuje z isto dejavnostjo,
- z ustanovitvijo novega ali reorganizacijo obstoječega podjetja, celotnega podjetja ali posameznega dela podjetja in so pravni nasledniki sedanjega najemnika,
- preselitve najemnika iz poslovnega prostora, ki ga je potrebno porušiti,
- začasne preselitve najemnika zaradi prenove ali rekonstrukcije stavbe ali območja,
- razširitve poslovnega prostora v prostor, ki ga je možno z obstoječim neposredno povezati za opravljanje iste dejavnosti,
- zamenjave poslovnega prostora.

11. člen

Po izvedenem postopku se izbranemu najemniku vroči sklep o oddaji poslovnega prostora. O sprejetem sklepu se obvesti vse druge udeležence postopka. Vsak udeleženec postopka ima pravico do pritožbe, ki se vloži v pisni obliki **v 15 dneh** od dneva vročitve sklepa. O pritožbi odloči župan **v 30 dneh**, katerega odločitev je dokončna.

12. člen

Poslovni prostor se odda v najem za določen ali nedoločen čas, z odpovednim rokom enega leta.

13. člen

(1) Po pravnomočnosti sklepa o oddaji poslovnega prostora sklene Občina Slovenska Bistrica z najemnikom najemno pogodbo, v skladu z zakonodajo, določeno v 5. členu tega odloka.

(2) Pogodba o najemu poslovnega prostora mora vsebovati še naslednje sestavine in določila:

- naslov poslovnega prostora oziroma stavbe, v kateri je poslovni prostor,
- površino vseh prostorov, ki sestavljajo poslovni prostor,
- višino najemnine, ki ne more biti nižja od objavljene v postopku za oddajo poslovnega prostora v najem, in način plačila,
- podrobnejšo navedbo dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru, potem ko so pridobljena vsa ustrezna dovoljenja in soglasja na osnovi razpisane dejavnosti,
- možnost uporabe skupnih delov in naprav v stavbi in pogoji njihove souporabe,
- določilo, da se pri večji obnovi ali preureditvi poslovnega prostora sklene z najemnikom posebna pogodba glede vračila stroškov vlaganj,
- pravico vstopa najemodajalca v poslovni prostor in pravico ogleda oziroma pregleda,
- ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora.

14. člen

Najemodajalec lahko poleg razlogov, navedenih v splošnem delu tega odloka, odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema v primerih, kadar:

- najemnik iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato poslovnega prostora ne potrebuje,
- najemnik ne začne uporabljati poslovnih prostorov, ko so za to izpolnjeni pogoji, oziroma brez upravičenega razloga preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca oziroma ga uporablja le občasno,
- najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti, določene v pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost,
- najemnik odpove pri pristojnem organu obrtno dejavnost ali mu je ta odvzeta oziroma je zoper njega **uveden postopek insolventnosti ali prisilnega prenehanja**,
- najemnik najemodajalcu v roku osem dni od datuma spremembe ne sporoči spremembe naslova stalnega bivališča ali spremembe številke transakcijskega računa,
- se najemnik upokoji.

III. ODDAJA DRUGEGA STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

15. člen

Za postopek oddaje drugega stvarnega premoženja v najem se upoštevajo določbe v splošnem delu odloka, razen če je v tem poglavju drugače določeno.

16. člen

(1) Drugo stvarno premoženje se za potrebe tega odloka deli na stavbna in kmetijska zemljišča. **Drugo stvarno premoženje je vse ostalo premoženje, ki se ne uporablja kot poslovni prostor in je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica (npr.: trgi, pločniki, parkirišča, funkcionalno zemljišče k stavbam, nefunkcionalno zemljišče k stavbam, kmetijske površine ...).**

(2) Za opredelitev ~~namenskosti~~ ~~namembnosti~~ zemljišča se uporabljajo prostorski akti Občine Slovenska Bistrica.

17. člen

(1) Pri najemu stvarnega premoženja lahko uveljavljajo prednostno pravico vlagatelji po naslednjem vrstnem redu:

- vlagatelj je dejanski uporabnik zemljišča,
- zemljišče v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče (oziroma njegov del) k objektu, ki ga uporablja vlagatelj,
- vlagatelj je mejaš,
- vlagatelj ima stalno prebivališče oziroma sedež v naselju, v katerem se zemljišče oddaja,
- ostali prosilci.

IV. DOLOČITEV NAJEMNIN

1. Najemnine za poslovni prostor

18. člen

(1) Najemnine za poslovne prostore se določijo po metodologiji, predpisani s Pravilnikom o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistema točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81, Uradni list RS, št. 18/91-I – SZ, 65/99 in 127/04) in Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05).

Izračun se izvrši po formuli:

$$Nm = \frac{Vp \times Lsn}{12 \times 100}$$

Nm – mesečna najemna

Vp – prometna vrednost poslovnega prostora = (število točk x vrednost točke x uporabna površina x korekcijski faktor za popravek končne vrednosti poslovnega prostora glede na razpon nosilnih elementov – konstrukcija)

Lsn – letna stopnja najemnine, izražene v % od prometne vrednosti poslovnega prostora

(2) Izračunana najemna predstavlja razpisano oziroma izklicno najemno.

19. člen

Vrednost točke za izračun prometne vrednosti poslovnega prostora določi s posamičnim sklepom občinski svet.

20. člen

(1) Letna stopnja najemnine (Lsn) za poslovni prostor je odvisna od namembnosti poslovnega prostora oziroma dejavnosti, ki v njem poteka, in območja, v katerem je poslovni prostor.

(2) Letne stopnje najemnine, izražene v % od prometne vrednosti poslovnega prostora, se določijo po tabeli:

Skupine dejavnosti:

Skupina dejavnosti	Območje		
	I	II	III
1. skupina	7,0	6,0	5,0
2. skupina	9,0	8,0	6,0
3. skupina	16,0	14,0	11,0
4. skupina	18,0	16,0	12,0
5. skupina	20,0	18,0	15,0

Namembnosti poslovnih prostorov so razdeljene v naslednje skupine po standardu klasifikacij dejavnosti, izdane na Uradu za statistiko Republike Slovenije):

1. skupina

~~— krajevne in mestne skupnosti,~~

- politične organizacije,
- društva.

2. skupina

- zdravstveno varstvo, varstvo mladine in socialno varstvo,
- izobraževanje in naravno-raziskovalne dejavnosti,
- varovanje kulturnih dobrin,
- kulturno-umetniške in izobraževalne dejavnosti ter sorodne dejavnosti,
- razstavnici saloni,
- dejavnost javne uprave in obrambe, obvezno socialno zavarovanje,
- deficitarne dejavnosti, po odločitvi ustreznega upravnega organa.

3. skupina

- specializirane trgovine osnovne oskrbe na drobno,

- gospodinjski servisi,
- storitvene in obrtne delavnice storitvenega značaja.

4. skupina

- večje trgovine,
- specializirane prodajalne,
- foto–ateljeji,
- živilska obrt (pekarnice, slaščičarne),
- časopisno-založniška obrt,
- tiskarstvo, fotokopiranje,
- druge terciarne dejavnosti: turistične, prevozniške, komisionarske, posredniške,
- storitve infrastrukturnih sistemov.

5. skupina

- banke,
- denarni zavodi (zavarovalnice, borzno posredništvo),
- finančni servisi, marketing servisi, informacijski servisi,
- igralnice,
- hoteli, nočni klubi,
- intelektualne storitve (advokati, notarji, umetniki, raziskovalci ipd.),
- servis za osebno porabo, reprodukcijo, investicije (svetovanje, ekonomske storitve, propagandni design, inženiring ipd.),
- gostinski lokali,
- fine obrti plemenitih kovin (zlatarstvo, juvelirstvo, graverstvo),
- trgovine z visoko tehnologijo (elektronika, elektrotehnika, finomehanika ipd.),
- trgovine s centralno funkcijo (zunanja trgovina, trgovina na debelo, blagovnice).

(3) Območja:

Območje občine, kjer so poslovni prostori, je razdeljeno na 3 območja, ki so opredeljena po veljavnem prostorskem planu občine, in sicer:

1. OBMOČJE – ureditveno območje naselij mesta Slovenska Bistrica, Zgornja Polskava in Pragersko;
2. OBMOČJE – ureditveno območje ostalih naselij občine, in sicer: Bukovec, Cigonca, Črešnjevce, Devina, Farovec, Kebelj, Klopce, Kostanjevec, Križni Vrh, Laporje, Leskovec, Levič, Lokanja vas, Modrič, Pokošje, Preloge, Pretrež, Sele pri Polskavi, Spodnja Ložnica, Spodnja Nova vas, Spodnja Polskava, Spodnje Prebukovje, Stari Log, Šentovec, Šmartno na Pohorju, Trnovec, Veliko Tinje, Videž, Visole, Vrhloga, Vrhole pri Slovenskih Konjicah, Zgornja Bistrica, Zgornja Brežnica, Zgornja Ložnica, Zgornja Nova vas, Zgornje Prebukovje, Žabljek;
3. OBMOČJE – ostala območja občine.

21. člen

(1) Najemniku poslovnega prostora se lahko na njegovo vlogo s sklepom za določen čas zniža najemnina oziroma se ga za določen čas oprosti plačila najemnine v primeru:

- trajanja adaptacije poslovnega prostora s soglasjem najemodajalca, v okviru terminskega plana izvajanja del,
- elementarnih nesreč,
- v drugih primerih, določenimi z zakonom.

(2) Društvom in drugim nevladnim organizacijam, ustanovljenim na območju občine Slovenska Bistrica, ki ne delujejo v javnem interesu, se za najem občinskega poslovnega

prostora obračuna najemnina v višini 0,50 €/m² mesečno. Ta pogodba se sklene za določen čas, in sicer za čas pet let. Po preteku petih let se po izvedenem postopku preveri možnost oddaje poslovnega prostora tržnemu najemniku in v kolikor tega ni, se lahko društvu podaljša pogodba za isto obdobje.

(3) Start up podjetjem se za čas treh let od sklenitve pogodbe o najemu obračuna najemnina v višini 0,50 €/m² mesečno. Po preteku treh let se najemniku obračuna najemnina v skladu z določili tega odloka.

(4) Pod pogoji, določenimi v zakonu in uredbi, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se lahko da poslovni prostor v brezplačno uporabo osebam javnega prava, nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, socialnim podjetjem in mednarodnim organizacijam.

22. člen

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

23. člen

(1) Najemnik in najemodajalec se s pogodbo dogovorita o obsegu in obliki potrebnih del za ureditev poslovnega prostora. Na podlagi ocene potrebnih vlaganj v poslovni prostor, ki jo pripravi pooblaščen podjetje, opredelita obseg investicije za ureditev poslovnega prostora.

(2) V kolikor najemnik preseže znesek dogovorjenih potrebnih vlaganj ali je zainteresiran za večji vložek sredstev od zneska ocene, se navedeni višek vloženih sredstev šteje kot nepovratni strošek v breme najemnika.

(3) Vsa vlaganja se posebej opredelijo in po končanih delih preverijo na osnovi ustrezne dokumentacije in računov.

24. člen

(1) Ob ureditvi poslovnega prostora se sestavi nov točkovalni zapisnik in ugotovi nova vrednost poslovnega prostora, kar je podlaga za polno mesečno najemnino. Dejanska vrednost vlaganja najemnika ob ureditvi poslovnega prostora se ugotovi s postopkom, opisanim v 23. členu.

(2) Priznana vlaganja najemnika se vračajo najemniku v obliki dogovorjene zmanjšane najemnine ali za določen čas v celoti oproščene najemnine, kar se določi s pogodbo in je sestavni del najemne pogodbe. Po končani dobi vračanja najemnik plačuje polno vrednost mesečne najemnine.

2. Najemnine za drugo stvarno premoženje

25. člen

(1) Višina najemnine za oddajo drugega stvarnega premoženja v najem oz. višina uporabe se določi s sklepom o višini najemnin in uporabe stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, ki ga sprejme Občinski svet Občine Slovenska Bistrica za vsako leto posebej. V kolikor tega ne stori, se uporablja že sprejeti sklep.

(2) Za določitev višine najemnine za kmetijska zemljišča in stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za kmetijske namene, se uporablja vsakokratni veljavni cenik Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za posamezno leto, objavljen na njihovi spletni strani.

26. člen

(1) Plačilo najemnine se lahko zniža ali oprosti ob nezmožnosti uporabe stvarnega premoženja v primerih:

- elementarnih nesreč,
- začasne uporabe lastnika stvarnega premoženja.

(2) Pod pogoji, določenimi v zakonu in uredbi, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se lahko da drugo stvarno premoženje v brezplačno uporabo osebam javnega prava, nevladnim organizacijam, socialnim podjetjem in mednarodnim organizacijam.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen

(1) Dosedanje najemne pogodbe, v kolikor so v nasprotju z določili tega odloka, je potrebno uskladiti v roku 6 mesecev po uveljavitvi tega odloka.

(2) V primeru, ko najemnik ~~poslovnega prostora~~ ne sklene nove najemne pogodbe po tem odloku, se šteje kot odpoved najemnega razmerja.

(3) Za društva, ki imajo sklenjene pogodbe o brezplačni uporabi, si morajo v roku dveh let urediti status, da delujejo v javnem interesu. V kolikor v tem času društva ne pridobijo statusa, da delujejo v javnem interesu, se z njimi sklene pogodba v skladu z drugim odstavkom 21. člena tega odloka.

28. člen

Najemnine se po določilih tega odloka uskladijo v roku enega meseca po uveljavitvi tega odloka. O spremembi najemnin se mora pisno obvestiti vse najemnike. ~~poslovnih prostorov in druge najemnike.~~

29. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o oddaji poslovnih prostorov v najem in določitvi najemnin za poslovne stavbe, poslovne prostore ter uporabnin za garaže in parkirišča, pokrite in nepokrite površine (Uradni list RS, št. 71/96 in 63/99).

30. člen

Za določitev vrednosti točke po 19. členu tega odloka se uporablja sprejet sklep št. 033-36/2009-17/14 z dne 16. 2. 2009, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na svoji 17. redni seji dne 16. 2. 2009.

31. člen

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

Številka:

Datum:

Župan
Občine Slovenska Bistrica
dr. Ivan ŽAGAR

Na podlagi 25. člena Odloka o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem, je občinski svet Občine Slovenska Bistrica na svoji redni seji z dne sprejel

**SKLEP O VIŠINI NAJEMNIN IN UPORABE STVARNEGA PREMOŽENJA V LASTI IN
UPRAVLJANJU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA
za leto 2017**

1. točka

Namen uporabe	mesečna najemnina €/m ² / območje		
	I.	II.	III.
Uporaba stvarnega premoženja za gostinske ali trgovske namene, kot so kioski, poletni vrtovi, terase, stojnica in podobno	<u>2,001,75</u> €/m ²	<u>1,50-25</u> €/m ²	<u>1,000,75</u> €/m ²
Uporaba stvarnega premoženja za namene gradbeništva, skladiščenje materiala, deponiranje gradbenega materiala in podobno	<u>2,001,75</u> €/m ²	<u>1,50-25</u> €/m ²	<u>1,000,75</u> €/m ²
Uporaba stvarnega premoženja za namene športa, tekmovanj, in podobnih prireditev	<u>1,501,00</u> €/m ²	<u>0,70-60</u> €/m ²	<u>0,50-40</u> €/m ²
Funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, garaža,...)	<u>1,50-00</u> €/m ²	<u>1,000,75</u> €/m ²	<u>0,70-60</u> €/m ²
Funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, garaža,...)	<u>21,00-75</u> €/m ²	<u>1,50-25</u> €/m ²	<u>1,000,75</u> €/m ²
Površine, ki jih je mogoče uporabiti za namene parkiranja, postavitve garaže in druge površine, ki jih ni mogoče uvrstiti v drug namen	<u>2,001,75</u> €/m ²	<u>1,50-25</u> €/m ²	<u>1,000,75</u> €/m ²

2. točka

Pri izdaji soglasja za uporabo zemljišča za manj kot 1 mesec, se obračuna višina mesečne najemnine.

Ne glede na določitev višine najemnine po tabeli v prejšnji točki, najemnina oz. uporabnina za posamezno pogodbo za najem oz. soglasje za uporabo stvarnega premoženja ne sme biti nižja od 20,00 €/mes.

3. točka

Stvarno premoženje je glede na lokacijo razvrščeno v območja, določena v [1920.](#) členu Odloka.

Številka:

Datum:

Župan
Občine Slovenska Bistrica
Dr. Ivan ŽAGAR



**O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA**

O b č i n s k i s v e t

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 10, **fax:** + 386 2 / 818 11 41 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si

uradna spletna stran: <http://www.slovenska-bistrica.si>

Na podlagi 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A) in 16. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10), je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica naredni seji dne2017 sprejel

OD L O K

o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se natančneje določajo pogoji oddaje v najem stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, in način določitve najemnin.

(2) Pri postopku in pogojih za oddajo v najem in določitev najemnin se uporablja neposredno vsakokratno veljaven zakon, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnostih, zakon, ki ureja poslovne stavbe in poslovne prostore, zakon, ki ureja obligacijska razmerja ter drugi zakoni, ki urejajo področje razpolaganja s stvarnim premoženjem občin in njihovi podzakonski predpisi.

(3) Javni zavodi in krajevne skupnosti morajo pri oddaji stvarnega premoženja občine upoštevati določbe I., II., III., in V. poglavja tega odloka, v kolikor s posebnimi predpisi ni drugače določeno. Višino najemnine oz. uporabnine določi upravljalec, pri čemer mora cenik potrditi pri upravljalcu pristojen organ upravljanja.

2. člen

V odloku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so napisani v moški slovnični obliki, veljajo za moški in ženski spol.

3. člen

(1) Stvarno premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem. Podnajem ni dovoljen, razen če je določen z najemno pogodbo.

(2) Za potrebe tega odloka se stvarno premoženje razdeli na poslovne prostore in drugo stvarno premoženje.

(3) Stvarno premoženje se odda v najem po postopku, določenem v zakonu, in sicer: na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo.

(4) Evidenco oddaje stvarnega premoženja vodi občinska uprava Občine Slovenska Bistrica.

4. člen

(1) Najemno razmerje se uredi s pogodbo za določen ali nedoločen čas, z odpovednim rokom treh mesecev.

(2) Najemna pogodba preneha z odpovedjo, s potekom časa, za katerega je sklenjena, in z odstopom od pogodbe.

(3) V primeru, da gre za najem oz. uporabo stvarnega premoženja za obdobje, krajše od enega meseca, se dovoli uporaba na podlagi soglasja.

5. člen

Za vsebino najemne pogodbe se uporabljajo določbe zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnostih, zakona, ki ureja poslovne stavbe in poslovne prostore, in zakona, ki ureja obligacijska razmerja ter določbe tega odloka.

6. člen

Najemodajalec lahko kadarkoli, brez odpovednega roka, odstopi od pogodbe, če:

- najemnik odda stvarno premoženje v podnajem,
- najemnik ne uporablja stvarnega premoženja v skladu z najemno pogodbo,
- najemnik uporablja stvarno premoženje na način, s katerim sosedje oziroma mejaše ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih prostorov ali zemljišč,
- je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil,
- najemodajalec potrebuje stvarno premoženje za opravljanje svojih nalog oziroma v javnem interesu,
- najemnik tudi po opominu ne vzdržuje stvarnega premoženja s skrbnostjo dobrega gospodarja ali po navodilih najemodajalca, tako da se dela občutna škoda,
- najemnik kako drugače krši zakonska ali druga pogodbeno določila.

7. člen

(1) Račun za najemnino se izda mesečno do 15. v mesecu, razen za:

- najem kmetijskega zemljišča, za katerega se račun izda enkrat letno, in sicer do konca oktobra za tekoče leto,
- najem oz. uporabo, krajšo od enega meseca, za katere se račun izda ob izdaji soglasja.

(2) Rok za plačilo računa je 15 dni od prejema računa. V primeru zamude se obračunajo zakonske zamudne obresti.

(3) V kolikor je potrebno, je najemnik dolžan poravnati tudi pripadajoči DDV.

(4) Višina najemnine za drugo stvarno premoženje se enkrat letno revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin preteklega leta.

II. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

8. člen

Za postopek oddaje poslovnih prostorov v najem se upoštevajo določbe v splošnem delu odloka, razen če je v tem poglavju drugače določeno.

9. člen

Pri postopku javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov za opravljanje druge kulturne ali poklicne dejavnosti se poleg prijave in pogojev, določenih z veljavno zakonodajo, zahtevajo tudi naslednja dokazila:

- o posebnih, z zakoni določenimi pogoji za opravljanje take dejavnosti,
- članstvo v ustreznem društvu,
- mnenje ustrezne strokovne organizacije oziroma društva,
- da se prosilec ukvarja s tako dejavnostjo, oziroma dokazila o priznanjih, nagradah in uspehih.

10. člen

Poleg primerov, določenih v zakonu, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se lahko poslovni prostor odda v najem z metodo neposredne pogodbe še v naslednjih primerih:

- družinskemu članu dosedanjega najemnika v primeru upokojitve, bolezni ali smrti najemnika, če ta nadaljuje z isto dejavnostjo,
- z ustanovitvijo novega ali reorganizacijo obstoječega podjetja, celotnega podjetja ali posameznega dela podjetja in so pravni nasledniki sedanjega najemnika,
- preselitve najemnika iz poslovnega prostora, ki ga je potrebno porušiti,
- začasne preselitve najemnika zaradi prenove ali rekonstrukcije stavbe ali območja,
- razširitve poslovnega prostora v prostor, ki ga je možno z obstoječim neposredno povezati za opravljanje iste dejavnosti,
- zamenjave poslovnega prostora.

11. člen

Po izvedenem postopku se izbranemu najemniku vroči sklep o oddaji poslovnega prostora. O sprejetem sklepu se obvesti vse druge udeležence postopka. Vsak udeleženec postopka ima pravico do pritožbe, ki se vloži v pisni obliki v 15 dneh od dneva vročitve sklepa. O pritožbi odloči župan v 30 dneh, katerega odločitev je dokončna.

12. člen

Poslovni prostor se odda v najem za določen ali nedoločen čas, z odpovednim rokom enega leta.

13. člen

(1) Po pravnomočnosti sklepa o oddaji poslovnega prostora sklene Občina Slovenska Bistrica z najemnikom najemno pogodbo, v skladu z zakonodajo, določeno v 5. členu tega odloka.

(2) Pogodba o najemu poslovnega prostora mora vsebovati še naslednje sestavine in določila:

- naslov poslovnega prostora oziroma stavbe, v kateri je poslovni prostor,
- površino vseh prostorov, ki sestavljajo poslovni prostor,
- višino najemnine, ki ne more biti nižja od objavljene v postopku za oddajo poslovnega prostora v najem, in način plačila,
- podrobnejšo navedbo dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru, potem ko so pridobljena vsa ustrezna dovoljenja in soglasja na osnovi razpisane dejavnosti,
- možnost uporabe skupnih delov in naprav v stavbi in pogoji njihove souporabe,
- določilo, da se pri večji obnovi ali preureditvi poslovnega prostora sklene z najemnikom posebna pogodba glede vračila stroškov vlaganj,
- pravico vstopa najemodajalca v poslovni prostor in pravico ogleda oziroma pregleda,
- ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora.

14. člen

Najemodajalec lahko poleg razlogov, navedenih v splošnem delu tega odloka, odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema v primerih, kadar:

- najemnik iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato poslovnega prostora ne potrebuje,
- najemnik ne začne uporabljati poslovnih prostorov, ko so za to izpolnjeni pogoji, oziroma brez upravičenega razloga preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca oziroma ga uporablja le občasno,
- najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti, določene v pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost,
- najemnik odpove pri pristojnem organu obrtno dejavnost ali mu je ta odvzeta oziroma je zoper njega uveden postopek insolventnosti ali prisilnega prenehanja,
- najemnik najemodajalcu v roku osem dni od datuma spremembe ne sporoči spremembe naslova stalnega bivališča ali spremembe številke transakcijskega računa,
- se najemnik upokoji.

III. ODDAJA DRUGEGA STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

15. člen

Za postopek oddaje drugega stvarnega premoženja v najem se upoštevajo določbe v splošnem delu odloka, razen če je v tem poglavju drugače določeno.

16. člen

(1) Drugo stvarno premoženje se za potrebe tega odloka deli na stavbna in kmetijska zemljišča. Drugo stvarno premoženje je vse ostalo premoženje, ki se ne uporablja kot poslovni prostor in je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica (npr.: trgi, pločniki, parkirišča, funkcionalno zemljišče k stavbam, nefunkcionalno zemljišče k stavbam, kmetijske površine ...).

(2) Za opredelitev namembnosti zemljišča se uporabljajo prostorski akti Občine Slovenska Bistrica.

17. člen

(1) Pri najemu stvarnega premoženja lahko uveljavljajo prednostno pravico vlagatelji po naslednjem vrstnem redu:

- vlagatelj je dejanski uporabnik zemljišča,
- zemljišče v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče (oziroma njegov del) k objektu, ki ga uporablja vlagatelj,
- vlagatelj je mejaš,
- vlagatelj ima stalno prebivališče oziroma sedež v naselju, v katerem se zemljišče oddaja,
- ostali prosilci.

IV. DOLOČITEV NAJEMNIN

1. Najemnine za poslovni prostor

18. člen

(1) Najemnine za poslovne prostore se določijo po metodologiji, predpisani s Pravilnikom o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistema točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81, Uradni list RS, št. 18/91-I – SZ, 65/99 in 127/04) in Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05).

Izračun se izvrši po formuli:

$$Nm = \frac{Vp \times Lsn}{12 \times 100}$$

Nm – mesečna najemnina

Vp – prometna vrednost poslovnega prostora = (število točk x vrednost točke x uporabna površina x korekcijski faktor za popravek končne vrednosti poslovnega prostora glede na razpon nosilnih elementov – konstrukcija)

Lsn – letna stopnja najemnine, izražene v % od prometne vrednosti poslovnega prostora

(2) Izračunana najemnina predstavlja razpisano oziroma izklicno najemnino.

19. člen

Vrednost točke za izračun prometne vrednosti poslovnega prostora določi s posamičnim sklepom občinski svet.

20. člen

(1) Letna stopnja najemnine (Lsn) za poslovni prostor je odvisna od namembnosti poslovnega prostora oziroma dejavnosti, ki v njem poteka, in območja, v katerem je poslovni prostor.

(2) Letne stopnje najemnine, izražene v % od prometne vrednosti poslovnega prostora, se določijo po tabeli:

Skupine dejavnosti:

Skupina dejavnosti	Območje		
	I	II	III
1. skupina	7,0	6,0	5,0
2. skupina	9,0	8,0	6,0
3. skupina	16,0	14,0	11,0
4. skupina	18,0	16,0	12,0
5. skupina	20,0	18,0	15,0

Namembnosti poslovnih prostorov so razdeljene v naslednje skupine po standardu klasifikacij dejavnosti, izdane na Uradu za statistiko Republike Slovenije):

1. skupina

- politične organizacije,
- društva.

2. skupina

- zdravstveno varstvo, varstvo mladine in socialno varstvo,
- izobraževanje in naravno-raziskovalne dejavnosti,
- varovanje kulturnih dobrin,
- kulturno-umetniške in izobraževalne dejavnosti ter sorodne dejavnosti,
- razstavnih saloni,
- dejavnost javne uprave in obrambe, obvezno socialno zavarovanje,
- deficitarne dejavnosti, po odločitvi ustreznega upravnega organa.

3. skupina

- specializirane trgovine osnovne oskrbe na drobno,
- gospodinjski servisi,

- storitvene in obrtne delavnice storitvenega značaja.

4. skupina

- večje trgovine,
- specializirane prodajalne,
- foto–ateljeji,
- živilska obrt (pekarnice, slaščičarne),
- časopisno-založniška obrt,
- tiskarstvo, fotokopiranje,
- druge terciarne dejavnosti: turistične, prevozniške, komisionarske, posredniške,
- storitve infrastrukturnih sistemov.

5. skupina

- banke,
- denarni zavodi (zavarovalnice, borzno posredništvo),
- finančni servisi, marketing servisi, informacijski servisi,
- igralnice,
- hoteli, nočni klubi,
- intelektualne storitve (advokati, notarji, umetniki, raziskovalci ipd.),
- servis za osebno porabo, reprodukcijo, investicije (svetovanje, ekonomske storitve, propagandni design, inženiring ipd.),
- gostinski lokali,
- fine obrti plemenitih kovin (zlatarstvo, juvelirstvo, graverstvo),
- trgovine z visoko tehnologijo (elektronika, elektrotehnika, finomehanika ipd.),
- trgovine s centralno funkcijo (zunanja trgovina, trgovina na debelo, blagovnice).

(3) Območja:

Območje občine, kjer so poslovni prostori, je razdeljeno na 3 območja, ki so opredeljena po veljavnem prostorskem planu občine, in sicer:

1. OBMOČJE – ureditveno območje naselij mesta Slovenska Bistrica, Zgornja Polskava in Pragersko;
2. OBMOČJE – ureditveno območje ostalih naselij občine, in sicer: Bukovec, Cigonca, Črešnjevce, Devina, Farovec, Kebelj, Klopce, Kostanjevec, Križni Vrh, Laporje, Leskovec, Levič, Lokanja vas, Modrič, Pokošje, Preloge, Pretrež, Sele pri Polskavi, Spodnja Ložnica, Spodnja Nova vas, Spodnja Polskava, Spodnje Prebukovje, Stari Log, Šentovec, Šmartno na Pohorju, Trnovec, Veliko Tinje, Videž, Visole, Vrhloga, Vrhole pri Slovenskih Konjicah, Zgornja Bistrica, Zgornja Brežnica, Zgornja Ložnica, Zgornja Nova vas, Zgornje Prebukovje, Žabljek;
3. OBMOČJE – ostala območja občine.

21. člen

(1) Najemniku poslovnega prostora se lahko na njegovo vlogo s sklepom za določen čas zniža najemnina oziroma se ga za določen čas oprosti plačila najemnine v primeru:

- trajanja adaptacije poslovnega prostora s soglasjem najemodajalca, v okviru terminskega plana izvajanja del,
- elementarnih nesreč,
- v drugih primerih, določenimi z zakonom.

(2) Društvom in drugim nevladnim organizacijam, ustanovljenim na območju občine Slovenska Bistrica, ki ne delujejo v javnem interesu, se za najem občinskega poslovnega

prostora obračuna najemnina v višini 0,50 €/m² mesečno. Ta pogodba se sklene za določen čas, in sicer za čas pet let. Po preteku petih let se po izvedenem postopku preveri možnost oddaje poslovnega prostora tržnemu najemniku in v kolikor tega ni, se lahko društvu podaljša pogodba za isto obdobje.

(3) Start up podjetjem se za čas treh let od sklenitve pogodbe o najemu obračuna najemnina v višini 0,50 €/m² mesečno. Po preteku treh let se najemniku obračuna najemnina v skladu z določili tega odloka.

(4) Pod pogoji, določenimi v zakonu in uredbi, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se lahko da poslovni prostor v brezplačno uporabo osebam javnega prava, nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, socialnim podjetjem in mednarodnim organizacijam.

22. člen

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

23. člen

(1) Najemnik in najemodajalec se s pogodbo dogovorita o obsegu in obliki potrebnih del za ureditev poslovnega prostora. Na podlagi ocene potrebnih vlaganj v poslovni prostor, ki jo pripravi pooblaščenno podjetje, opredelita obseg investicije za ureditev poslovnega prostora.

(2) V kolikor najemnik preseže znesek dogovorjenih potrebnih vlaganj ali je zainteresiran za večji vložek sredstev od zneska ocene, se navedeni višek vloženih sredstev šteje kot nepovratni strošek v breme najemnika.

(3) Vsa vlaganja se posebej opredelijo in po končanih delih preverijo na osnovi ustrezne dokumentacije in računov.

24. člen

(1) Ob ureditvi poslovnega prostora se sestavi nov točkovalni zapisnik in ugotovi nova vrednost poslovnega prostora, kar je podlaga za polno mesečno najemnino. Dejanska vrednost vlaganja najemnika ob ureditvi poslovnega prostora se ugotovi s postopkom, opisanim v 23. členu.

(2) Priznana vlaganja najemnika se vračajo najemniku v obliki dogovorjene zmanjšane najemnine ali za določen čas v celoti oproščene najemnine, kar se določi s pogodbo in je sestavni del najemne pogodbe. Po končani dobi vračanja najemnik plačuje polno vrednost mesečne najemnine.

2. Najemnine za drugo stvarno premoženje

25. člen

(1) Višina najemnine za oddajo drugega stvarnega premoženja v najem oz. višina uporabe se določi s sklepom o višini najemnin in uporabe stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, ki ga sprejme Občinski svet Občine Slovenska Bistrica za vsako leto posebej. V kolikor tega ne stori, se uporablja že sprejeti sklep.

(2) Za določitev višine najemnine za kmetijska zemljišča in stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za kmetijske namene, se uporablja vsakokratni veljavni cenik Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za posamezno leto, objavljen na njihovi spletni strani.

26. člen

(1) Plačilo najemnine se lahko zniža ali oprosti ob nezmožnosti uporabe stvarnega premoženja v primerih:

- elementarnih nesreč,
- začasne uporabe lastnika stvarnega premoženja.

(2) Pod pogoji, določenimi v zakonu in uredbi, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se lahko da drugo stvarno premoženje v brezplačno uporabo osebam javnega prava, nevladnim organizacijam, socialnim podjetjem in mednarodnim organizacijam.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen

(1) Dosedanje najemne pogodbe, v kolikor so v nasprotju z določili tega odloka, je potrebno uskladiti v roku 6 mesecev po uveljavitvi tega odloka.

(2) V primeru, ko najemnik ne sklene nove najemne pogodbe po tem odloku, se šteje kot odpoved najemnega razmerja.

(3) Za društva, ki imajo sklenjene pogodbe o brezplačni uporabi, si morajo v roku dveh let urediti status, da delujejo v javnem interesu. V kolikor v tem času društva ne pridobijo statusa, da delujejo v javnem interesu, se z njimi sklene pogodba v skladu z drugim odstavkom 21. člena tega odloka.

28. člen

Najemnine se po določilih tega odloka uskladijo v roku enega meseca po uveljavitvi tega odloka. O spremembi najemnin se mora pisno obvestiti vse najemnike.

29. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o oddaji poslovnih prostorov v najem in določitvi najemnin za poslovne stavbe, poslovne prostore ter uporabnin za garaže in parkirišča, pokrite in nepokrite površine (Uradni list RS, št. 71/96 in 63/99).

30. člen

Za določitev vrednosti točke po 19. členu tega odloka se uporablja sprejet sklep št. 033-36/2009-17/14 z dne 16. 2. 2009, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na svoji 17. redni seji dne 16. 2. 2009.

31. člen

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

Številka:

Datum:

Župan
Občine Slovenska Bistrica
dr. Ivan ŽAGAR

Na podlagi 25. člena Odloka o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem, je občinski svet Občine Slovenska Bistrica na svoji redni seji z dne sprejel

**SKLEP O VIŠINI NAJEMNIN IN UPORABE STVARNEGA PREMOŽENJA V LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA
za leto 2017**

1. točka

Namen uporabe	mesečna najemнина €/m ² / območje		
	I.	II.	III.
Uporaba stvarnega premoženja za gostinske ali trgovske namene, kot so kioski, poletni vrtovi, terase, stojnica in podobno	1,75 €/m ²	1,25 €/m ²	0,75 €/m ²
Uporaba stvarnega premoženja za namene gradbeništva, skladiščenje materiala, deponiranje gradbenega materiala in podobno	1,75 €/m ²	1,25 €/m ²	0,75 €/m ²
Uporaba stvarnega premoženja za namene športa, tekmovanj, in podobnih prireditev	1,00 €/m ²	0,60 €/m ²	0,40 €/m ²
Funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, garaža,..)	1,00 €/m ²	0,75 €/m ²	0,60 €/m ²
Funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, garaža,...)	1,75 €/m ²	1,25 €/m ²	0,75 €/m ²
Površine, ki jih je mogoče uporabiti za namene parkiranja, postavitve garaže in druge površine, ki jih ni mogoče uvrstiti v drug namen	1,75 €/m ²	1,25 €/m ²	0,75 €/m ²

2. točka

Pri izdaji soglasja za uporabo zemljišča za manj kot 1 mesec, se obračuna višina mesečne najemnine.

Ne glede na določitev višine najemnine po tabeli v prejšnji točki, najemнина oz. uporabnina za posamezno pogodbo za najem oz. soglasje za uporabo stvarnega premoženja ne sme biti nižja od 20,00 €/mes.

3. točka

Stvarno premoženje je glede na lokacijo razvrščeno v območja, določena v 20. členu Odloka.

Številka:

Datum:

Župan
Občine Slovenska Bistrica
Dr. Ivan ŽAGAR