

Številka: 007-0006/2016-09
Datum: 17. 10. 2016

K TOČKI 7

OBČINSKI SVET
OBČINE RADLJE OB DRAVI

- ZADEVA:** **PREDLOG PRAVILNIKA O ODDAJANJU ZEMLJIŠČ IN POSLOVNIH PROSTOROV V LASTI OBČINE RADLJE OB DRAVI V NAJEM**
- PREDLAGATELJ:** mag. Alan Bukovnik, župan
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Občinska uprava
- GRADIVO OBRAVNAVAL:** Statutarno-pravna komisija
- PRAVNA PODLAGA:** Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-II, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16), 16. člen Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 25/06, 20/2015), 83. člen Poslovnika občinskega sveta Občine Radlje ob Dravi (MUV, 25/2006, 8/2006).
- PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Radlje ob Dravi sprejme Predlog Pravilnika o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi v najem v prvi obravnavi.
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi.

mag. Alan BUKOVNIK
ŽUPAN

Priloge:

- Predlog Pravilnika o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi v najem;
- Obrazložitev;
- Predlog sklepa;
- Stališče Statutarno-pravne komisije bo predloženo na seji.

OBRAZLOŽITEV
PRAVILNIKA O ODDAJANJU ZEMLJIŠČ IN POSLOVNIH PROSTOROV V LASTI OBČINE
RADLJE OB DRAVI V NAJEM

I. UVOD

1. RAZLOGI ZA SPREJEM

Občinski svet Občine Radlje ob Dravi je v letu 2008 sprejel Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov in zemljišč v najem in določanju najemnin v Občini Radlje ob Dravi (MUV, št. 14/2008). V tem pravilniku je določen način obračunavanja najemnin predvsem za poslovne prostore ter kmetijska zemljišča, niso pa eksplicitno navedene določbe za izračun najemnin za oddajo stavbnih zemljišč.

2. PRAVNA PODLAGA

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16) in 16. člen Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 25/06, 20/2015).

3. FINANČNE POSLEDICE

Sprejem pravilnika o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi v najem (zakup) bo imel za proračun pozitivne finančne posledice. S pravilnikom se določajo splošni pogoji in pravila o oddajanju nepremičnega premoženja v najem ter merila za določanje najemnin.

Pozitivne finančne posledice za proračun ima tudi določba pravilnika, v skladu s katero je pristojni občinski organ, v roku 2 let po uveljavitvi tega pravilnika, dolžan uskladičiti vse obstoječe najemne pogodbe z določili tega pravilnika.

II. VSEBINA PREDLOGA PRAVILNIKA O ODDAJANJU ZEMLJIŠČ IN POSLOVNIH PROSTOROV V LASTI OBČINE RADLJE OB DRAVI V NAJEM

Na podlagi 29. 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), 16. člena Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 25/06, 20/2015) ter v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-II, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) je Občinski svet Občine Radlje ob Dravi na ____ redni seji, dne _____, sprejel

PRAVILNIK o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določi način, pogoji, postopek in merila za oddajo zemljišč v lasti Občine Radlje ob Dravi ter pogoji oddajanja v najem in določanja najemnin poslovnih prostorov ter drugih prostorov (v nadaljevanju nepremičnin), ki se nahajajo na območju Občine Radlje ob Dravi in so v lasti Občine Radlje ob Dravi.

Pravilnik se, ob pogoju predhodnega soglasja občin solastnic, smiselno uporablja tudi za oddajo v najem poslovnih prostorov, ki so v skupni lasti Občin Radlje ob Dravi, Muta, Vuzenica, Podvelka in Ribnica na Pohorju ter z njimi upravlja Občina Radlje ob Dravi.

2. člen

Stavbna zemljišča v lasti Občine Radlje ob Dravi se oddajajo v najem v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Kmetijska zemljišča v lasti Občine Radlje ob Dravi se oddajo v zakup v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, pri čemer se višina zakupnine za kmetijska zemljišča določi po ceniku najema in zakupa zemljišč v lasti Občine Radlje ob Dravi (v nadaljnjem besedilu: cenik).

3. člen

Posamezni izrazi, uporabljeni v pravilniku, imajo naslednji pomen:

Najem ali zakup oz. uporaba je dalj časa trajajoče pogodbeno razmerje, katerega predmet je najem ali zakup oz. uporaba.

Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo skupen vhod. Če nastane dvom, ali se štejem posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem občinska uprava.

Za posebne prostore se štejejo dvorane, sejne sobe ipd. ki se praviloma v najem oziroma uporabo oddajo po dnevih oz. urah.

II. POSTOPEK ODDAJE V NAJEM

4. člen

Nepremično premoženje v lasti Občine Radlje ob Dravi, ki ga občina začasno ne potrebuje, se lahko odda v najem za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko upravljavci poslovne stavbe in poslovne prostore, ki jih začasno ne potrebuje noben uporabnik, oddajo v najem za določen čas ali za nedoločen čas z odpovednim rokom v skladu z zakonom.

V najem se lahko oddajo tudi zemljišča, ki so zajeta v letnem načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen.

5. člen

Pri oddajanju nepremičnega premoženja v najem se upoštevajo pogoji in postopek, ki jih določata zakon in uredba, ki urejata stvarno premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti.

6. člen

Postopek za oddajo v najem se začne na podlagi vloge stranke ali na pobudo upravljavca nepremičnine.

7. člen

Oddaja nepremičnega premoženja v najem se izvede na podlagi ene izmed naslednjih metod:

- javna dražba,
- javno zbiranje ponudb,
- neposredna pogodba.

8. člen

Namera o oddaji v najem nepremičnega premoženja se objavi na spletni strani občine najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

9. člen

Če ta pravilnik ne določa drugače, se nepremičnina odda v najem s sklenitvijo najemne pogodbe.

V pogodbi o oddaji nepremičnine v najem se določita višina najemnine in obveznost najemnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

10. člen

Najemnik ne sme oddajati nepremičnega premoženja občine v podnajem brez soglasja najemodajalca.

11. člen

Najemno razmerje preneha:

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

1. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

12. člen

Najemna pogodba o oddaji poslovnih prostorov v najem mora poleg obveznih sestavin, ki jih določa uredba, vsebovati tudi:

- podatek o lokaciji poslovnega prostora;
- podatek o dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;
- določila o uporabi skupnih delov in naprav;
- določilo o trajanju najemnega razmerja;
- odpovedni rok;
- način in pogoje podaljšanja pogodbenega razmerja.

13. člen

Pred prevzemom poslovnega prostora v najem in ob predaji (vračilu) izpraznjenega poslovnega prostora se sestavi zapisnik, v katerem se popiše stanje prostora in opreme.

14. člen

Z najemno pogodbo se najemnika zaveže:

- da najet poslovni prostor uporablja kot dober gospodar;
- da najet poslovni prostor vzdržuje v skladu s standardi vzdrževanja;
- da je v primeru nujnega opravila najetega poslovnega prostora to dolžan takoj sporočiti občini oziroma upravitelju nepremičnine, vendar najkasneje v treh dneh;
- da je dolžan sam odpraviti oziroma povrniti vso škodo v poslovnem prostoru oziroma stavbi, ki jo je povzročil sam;
- da krije stroške obratovanja in tekočega vzdrževanja;
- da je po prenehanju najema dolžan poslovni prostor s ključi vrniti v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč normalno rabo;
- da krije stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

1.1. MERILA ZA DOLOČANJE NAJEMNIN POSLOVNIH PROSTOROV

15. člen

Izhodiščna mesečna najemnina za poslovne prostore oz. druge prostore se določi glede na skupino dejavnosti najemnika, ureditveno območje, v katerem poslovni prostor leži ter površino poslovnega oz. drugega prostora.

16. člen

Kategorije namembnosti poslovnih prostorov so razdeljene v naslednje skupine:

1. skupina:

- zdravstveno varstvo, varstvo mladine in socialno varstvo;
- izobraževanje in naravno raziskovalne dejavnosti;
- varovanje kulturnih dobrin;
- kulturno umetniške in kulturno-izobraževalne dejavnosti;
- državni organi in organi lokalne skupnosti;
- nevladne humanitarne organizacije ali organizacije oz. društva mladih, ki delujejo na področju šolstva, znanosti ali športa, zdravstva ali sociale ter kulture ali človekovih pravic;
- politične stranke in društva.

2. skupina:

- proizvodne dejavnosti;
- storitvene dejavnosti;
- skladišča;
- garaže.

3. skupina:

- trgovina;
- gostinski lokali;
- lekarne;
- pisarne;
- druge dejavnosti.

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 v skupino župan.

17. člen

Območja občine kjer je poslovni prostor, so razdeljena na tri kakovostna območja po tabeli:

I. območje: ureditveno območje mestnega naselja Radlje ob Dravi in poslovne cone

II. območje: ureditvena območja znotraj naselij Vuhred in vaškega centra Remšnik

III. območje: ostala naselja in deli naselij, ki niso zajeta v I. in II. območju

18. člen

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

Skupina dejavnosti	I. območje oz. ureditveno območje mestnega naselja Radlje ob Dravi	II. območje oz. ureditvena območja znotraj naselij Vuhred in vaškega centra Remšnik	III. območje oz. ostala naselja in deli naselij, ki niso zajeta v I. in II. območju
1. skupina	5,65 €	4,50 €	3,40 €
2. skupina	7,40 €	5,65 €	4,50 €
3. skupina	8,50 €	6,80 €	5,65 €

Vrednost najemnine oddanega poslovnega oz. drugega prostora se letno usklajuje v skladu z indeksom cen življenjskih potrebščin.

Tako določena višina najemnine ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

1.2. ODDAJA POSEBNIH PROSTOROV

19. člen

Posebni prostori se v skladu z njihovim namenom praviloma oddajajo v najem po dnevih oziroma urah.

20. člen

Vloga za najem posebnih prostorov se vloži na občini praviloma 7 dni pred njihovim koriščenjem.

V primeru, ko je za isti termin vloženih več vlog za najem istega posebnega prostora, imajo praviloma prednost:

- prireditve občinskega pomena,
- prireditve domicilnega kulturnega društva.

21. člen

Po končanem najemu je najemnik dolžan vzpostaviti prejšnje stanje oziroma prostor pustiti v stanju, v kakršnem ga je najel.

22. člen

Višina najemnine za posebne prostore se določi glede na prostor, ki se najema, njegovo namenskost in čas najema. Cenik sprejme župan Občine Radlje ob Dravi. Poleg najemnine se s cenikom lahko določi tudi pavšalni znesek materialnih stroškov, ki jih je dolžan kriti najemnik posebnega prostora.

23. člen

Najemnina za posebne prostore se ne zaračunava za:

1. prireditve občinskega pomena, tj. prireditve, katerih organizator oziroma soorganizator je občina oziroma so v občinskem interesu,
2. dobrodelne in humanitarne prireditve, ki imajo prost vstop,
3. kongrese, seminarje, delavnice in druga podobna srečanja oziroma izobraževanja, ki jih organizirajo in izvajajo organizacije iz občine in nimajo kotizacije.

2. ODDAJA ZEMLJIŠČ V NAJEM/ZAKUP

2.1. Oddaja kmetijskih zemljišč v zakup

24. člen

Kmetijska zemljišča se oddajajo v zakup v skladu s pogoji in po postopku, ki jih določa Zakon o kmetijskih zemljiščih.

Višina zakupnine za kmetijska zemljišča in stavbna zemljišča za najem kmetijske rabe, se določi po ceniku zakupnin za kmetijska zemljišča za tekoče leto, ki ga objavi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

Zakupnik kmetijskih zemljišč plačuje letno zakupnino za tekoče leto, in sicer do konca koledarskega leta, razen v primerih, ko je to drugače dogovorjeno z zakupno pogodbo.

2.2. Oddaja stavbnih zemljišč v najem

25. člen

Za pridobitev stavbnega zemljišča v najem mora zainteresirana pravna ali fizična oseba (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj) vložiti pisno vlogo, ki mora vsebovati:

- ime in priimek oziroma naziv ter stalno ali začasno bivališče oziroma sedež vlagatelja,
- opredelitev namena rabe zemljišča,
- natančno lokacijo in čas trajanja najema zemljišča,
- podpis vlagatelja.

V primeru pozitivne rešitve se z vlagateljem sklene najemna pogodba, v primeru negativne rešitve pa se ga o tem pisno obvesti.

26. člen

Pogodba za najem stavbnega zemljišča mora poleg z zakonom določenih sestavin vsebovati še naslednje:

- opis dejavnosti, ki se bo opravljal na stavbnem zemljišču,
- podatke o velikosti in legi zemljišča,
- trajanje najema,

- višino in način plačila najemnine,
- obveznosti najemnika glede vzdrževanja zemljišča in vzpostavitve prvotnega stanja po prenehanju najema,
- razloge za prenehanje najemne pogodbe,
- druge pogoje, ki izhajajo iz rabe stavbnega zemljišča.

27. člen

Višina najemnine je odvisna od namembnosti in površine stavbnega zemljišča:

Namen uporabe	Minimalna letna najemnina
	€/m ²
Funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica)	0,50
Funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica)	0,80
Zemljišče za opravljanje trgovske, gostinske, obrtne, proizvodne in storitvene dejavnosti	1,5

Najemnina se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

Najemnina za posamezno pogodbo ne sme biti nižja od 40,00 eur letno.

28. člen

IV. OBRAČUN IN NAČIN PLAČILA NAJEMNINE ZA POSLOVNE PROSTORE IN ZEMLJIŠČA

Najemnik je dolžan plačevati najemnino za poslovne prostore za pretekli mesec na podlagi izstavljenega računa, in sicer v roku 30 dni od prejema računa. V obračun najemnine niso všteti obratovalni stroški.

Za najem zemljišča se najemnina odmeri letno in se zaračuna za tekoče leto.

29. člen

Pri večjih obnovah ali preureditvah poslovnih prostorov na podlagi predhodnega soglasja pristojnega organa občinske uprave, se najemniku priznajo stroški vlaganj in se pobotajo z najemnino.

Stroške vlaganj mora najemnik izkazati z original računi, izstavljenimi na njegovo ime.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

30. člen

Za vse kar ni določeno s tem pravilnikom, se smiselno uporabljajo določila zakona in drugih predpisov, ki urejajo razpolaganje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

31. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika za Občino Radlje ob Dravi preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov in zemljišč v najem in določanju najemnin v Občini Radlje ob Dravi (MUV, št. 14/2008).

32. člen

(prehodno obdobje)

Pristojni občinski organ je dolžan v roku 2 let po uveljavitvi tega pravilnika uskladiti vse obstoječe najemne pogodbe z določili tega pravilnika.

33. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Štev.: 007-0006/2016-09

Datum: _____

Župan Občine Radlje ob Dravi
mag. Alan BUKOVNIK, s.r.

PREDLOG SKLEPA !

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-11, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16), 16. člena Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 25/06, 20/2015) in 73. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 25/2006) je Občinski svet Občine Radlje ob Dravi na svoji ____ . redni seji, dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

Občinski svet Občine Radlje ob Dravi sprejme Predlog Pravilnika o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi v najem v prvi obravnavi.

Številka: 007-0006/2016-09

Datum: _____

mag. Alan BUKOVNIK
ŽUPAN

Sklep prejme:

- spis, tu
- evidenca, tu