

- 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 Občine Radlje ob Dravi, Urad za splošne zadeve in razvoj
- POROČEVALEC:** Tjaša BREG, predsednica Statutarno pravne komisije
Maja KOŠIR, višja svetovalka
- PREDLOG OBRAVNAVAL:** Statutarno pravna komisija
- PRAVNA PODLAGA:** 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)
16. člen Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/2016, 35/2017, 11/2019)
Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)
Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18)
- OCENA STANJA:** Občinski svet Občine Radlje ob Dravi je v letu 2016 sprejel Pravilnik o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi v najem. S tem pravilnikom so določeni 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, ki se nahajajo na območju Občine Radlje ob Dravi in so v lasti Občine Radlje ob Dravi.
- RAZLOGI ZA SPREJEM:** Uskladitev Pravilnika z veljavno zakonodajo, in sicer Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter istoimensko Uredbo, ki sta bila sprejeta leta 2018.
- S Pravilnikom se tudi na novo določajo merila za določanje najemnin poslovnih prostorov ter merila za določanje stavbnih in kmetijskih zemljišč v najem in njihova višina.

Razlog za sprejem je tudi, da lahko upravljavci nepremičnega premoženja sprejmejo svoj cenik oddaje poslovnih prostorov oz. zemljišč v najem, ki ga potrdi organ odločanja upravljavca.

OBRAZLOŽITEV:

S Pravilnikom o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi (v nadaljevanju: Pravilnik) v najem se zagotovi skladnost z zakonodajo, in sicer z določbami nadrejenega akta, Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18). Vsebina Pravilnika podrobneje določa način, pogoje, postopek in merila za oddajo zemljišč in poslovnih prostorov v najem.

Predlog Pravilnika je razdeljen na naslednja poglavja:

- I. poglavje – Splošne določbe: navajajo vsebinsko opredelitev Pravilnika.
- II. poglavje – Postopek oddaje v najem, obsega člene 5. do 12. in določajo postopke oddaje v najem, metode razpolaganja, podnajem, prenehanje najemnega razmerja ter vsebujejo določilo, da se pri oddajanju nepremičnega premoženja v najem upoštevajo pogoji in postopki, ki jih določata zakon in uredba, ki urejata stvarno premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti.
- III. poglavje – Oddajanje poslovnih prostorov in zemljišč v najem je razdeljeno na dve področji, in sicer:
 - 1. Oddaja poslovnih prostorov v najem:** 13. do 26. člen urejata sestavine najemne pogodbe, merila za določanje najemnin, višino najemnin, odpovedne razloge, itd. Višina mesečne najemnine je izražena v eur/m² in je določena glede na namembnost poslovnega prostora ter območje, na katerem se poslovni prostor nahaja. V primerjavi z veljavnim pravilnikom se določata 2 območji kjer se nahaja poslovni prostor v občini, namesto 3. Prav tako se na novo določajo kategorije namembnosti, in sicer so razdeljene v 4 kategorije:
 1. kategorija - poslovni prostori za opravljanje dejavnosti posebnega pomena za lokalno skupnost
 2. kategorija - poslovni prostori, kjer delujejo družbene organizacije širšega pomena
 3. kategorija - obrtne storitvene dejavnosti

4. kategorija - poslovni prostori, v katerih se opravlja profitna (pridobitna) dejavnost (npr. pisarne, odvetništvo, banke, zavarovalnice, gostinski lokali,...).

Razlog za spremembo je lažja opredelitev namembnosti, od katere je odvisna tudi višina najemnine za poslovni prostor, določena v najemni pogodbi. Slednje so pripravile strokovne službe, ki se srečujejo s konkretnimi primeri sklepanja najemnih pogodb.

2. Oddaja zemljišč v najem: zemljišča delimo na stavbna ter kmetijska zemljišča. Kmetijska zemljišča se oddajajo v zakup v skladu s pogoji in po postopku, ki jih določa Zakon o kmetijskih zemljiščih.

Stavbna zemljišča pa se oddajajo v najem v skladu s predmetnim Pravilnikom. Višina najemnine je odvisna od namembnosti in površine stavbnega zemljišča. Nov Pravilnik razširja namen uporabe stavbnega zemljišča na več podkategorij: funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu oz. poslovnemu objektu; zemljišče za opravljanje trgovske, gostinske, obrtne... dejavnosti; odprte površine; športna igrišča; parkirišča za tovorna vozila; parkirišča za poslovne dejavnosti; avtomate za prodajo lokalnih oz. ostalih izdelkov.

- IV. Poglavlje – ureja obračun in način plačila najemnine za poslovne prostore in zemljišča.
- V. Prehodne in končne določbe.

27. člen predlaganega Pravilnika določa izjeme, za katere se ta pravilnik ne uporablja.

1. Glede poslovnih prostorov in stavb v lasti Občine Radlje ob Dravi, ki jih Občina Radlje ob Dravi vključi v izvajanje dejavnosti regionalnega mrežnega podjetniškega inkubatorja Koroška (v nadaljevanju: MPIK), ki deluje v okviru družbe RRA Koroška, regionalna razvojna agencija za Koroško regijo d.o.o., se postopki oddaje v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo izvajajo skladno s predpisi področij o inkubiranju v MPIK ter se določbe tega Pravilnika ne uporabljajo.
2. V skladu s Pravilnikom se za objekte javnega pomena in ostale poslovne površine, ki so v lasti občine ter so dana v upravljanje drugi pravni osebi, smiselno uporabljajo določbe tega Pravilnika. Je pa s Pravilnikom upravljavcem nepremičnega premoženja podeljena pristojnost, da lahko sprejmejo cenik oddaje poslovnih prostorov oz. zemljišč v najem, ki ga potrdi organ odločanja upravljavca.

20. člen pravilnika podeljuje občinskemu svetu pristojnost, da lahko iz utemeljenih razlogov s sklepom določi nižjo najemnino, kot je določena s pravilnikom. Slednja je predvidena predvsem za primere, ko je na določenem območju pomembna ohranitev določene dejavnosti ter zagotavljanja zasedenosti poslovnih prostorov.

Pri pripravi vsebine Pravilnika je bila med drugim upoštevana tudi konkretna situacija epidemije, in sicer je v 21. členu pravilnika opredeljena možnost, da se za določen čas lahko najemniku zniža najemnina, in sicer v naslednjih primerih:

- kadar najemnik ne more opravljati dejavnosti zaradi bolezni, ki traja neprekinjeno dlje kot 60 dni, če najemnik sam, kot edini zaposleni opravlja dejavnost v poslovnem prostoru;
- zaradi nezmožnosti opravljanja dejavnosti v poslovnem prostoru zaradi višje sile;
- zaradi dalj trajajočega slabega gospodarskega položaja najemnika;
- za čas vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja poslovnega prostora iz razlogov, ki niso na strani najemnika.

Najemnina se na podlagi prošnje najemnika lahko zniža do največ 50 %.

Za vsebine, ki jih predlagani Pravilnik ne obravnava, pa se uporabljajo določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in določbe njemu podrejenih področnih predpisov.

**MNENJE
STROKOVNE
SLUŽBE:**

Gradivo so pripravile strokovne službe občine.

**PRIMERJAVA Z
DRUGIMI
OBČINAMI:**

Občine so zavezane usklajevati akte z veljavno zakonodajo. Višina najemnin za nepremičnine je primerljiva sosednjim občinam.

**OCENA
FINANČNIH
POSLEDIC:**

Sprejem predlaganega Pravilnika bo imel pozitivne finančne posledice na Proračun Občine Radlje ob Dravi, saj so pristojni občinski organi dolžni v 3 mesecih po uveljavitvi Pravilnika uskladiti vse obstoječe najemne pogodbe z določili tega pravilnika.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Radlje ob Dravi sprejme Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi v najem v predlagani vsebini.

Pripravila:
Maja KOŠIR, višja svetovalka

Pregledala:
mag. Katja BURJA KOTNIK, Vodja Urada za splošne zadeve in razvoj



mag. Alan BUKOVNIK
ŽUPAN

Priloge:

- Predlog Pravilnika o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi v najem;
- Pravilnik o oddajanju zemljišč in poslovnih prostorov v lasti Občine Radlje ob Dravi v najem (MUV, št. 22/2016);
- Stališče Statutarno-pravne komisije (bo posredovano po seji komisije).

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, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 16. člena Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/2016, 35/2017, 11/2019) ter v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) 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 (vsebina pravilnika)

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.

Za postopke iz prvega odstavka tega člena se za poslovne prostore v lasti krajevne skupnosti, kot ožjega dela občine, smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika.

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 (pomen izrazov)

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 šteje 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.

4. člen (upravljavci stvarnega premoženja)

Upravljavci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti so samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, ki jih za upravljavca določa ustanovitveni akt ali akt organa, odgovornega za izvrševanje proračuna.

Za objekte javnega pomena in ostale poslovne površine, ki so v lasti občine ter so dani v upravljanje drugi pravni osebi, se smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika.

Upravljavci nepremičnega premoženja pa lahko sprejmejo cenik oddaje poslovnih prostorov oz. zemljišč v najem, ki ga potrdi organ odločanja upravljavca.

V ceniku oddaje poslovnih prostorov oz. zemljišč v najem mora upravljavec stvarnega premoženja upoštevati:

- razvojni pomen premoženja, ki se oddaja v najem;
- funkcionalnost;
- dejavnosti posebnega pomena za lokalno skupnost;
- zagotavljanja zasedenosti in dejanske uporabe poslovnih prostorov.

II. POSTOPEK ODDAJE V NAJEM

5. člen (oddaja v najem)

Nepremično premoženje v lasti Občine Radlje ob Dravi, ki ga občina začasno ne potrebuje, se lahko odda v najem skladno z določbami veljavne zakonodaje.

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.

6. 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.

7. člen

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

8. člen (metode razpolaganja)

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

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

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

9. člen

Namera o oddaji nepremičnega premoženja v najem se pred sklenitvijo najemne pogodbe objavi na spletni strani občine, v roku, kot ga določa zakon oz. uredba.

10. člen (sklenitev pogodbe)

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

11. člen (podnajem)

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

Najemnik lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda nepremično premoženje v podnajem, če se oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.

Splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja v podnajem je nično. Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen.

Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

12. člen (prenehanje najemnega razmerja)

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.

Najemno razmerje se za poslovne prostore v lasti občine odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev, s pisno odpovedjo.

Odpoved se najemniku posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema, če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovno stavbo oziroma poslovni prostor sam potrebuje.

III. ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV IN ZEMLJIŠČ V NAJEM

1. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

13. člen

(obvezne sestavine pogodbe o najemu poslovnega prostora)

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

- podatke o lokaciji in strukturi poslovnega prostora,
- dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v zgradbi, določila o trajanju najemnega razmerja,
- določila o višini najemnine in o stroških vzdrževanja skupnih delov in naprav zgradbe, o obratovalnih stroških in drugih stroških, ki bremenijo najemnika po določbah tega pravilnika,
- obveznosti in vzdrževanje poslovnega prostora,
- določila o odpovedi in odpovednih rokih,
- druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.

14. člen

(primopredajni zapisnik)

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

15. 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

16. člen (najemnina)

Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v EUR/m² in je določena glede na namembnost poslovnega prostora oziroma dejavnost, katera se bo v njem odvijala ter območje, na katerem se poslovni prostor nahaja.

17. člen (namembnost)

Poslovni prostori v lasti občine se razdelijo v naslednje kategorije:

1. kategorija	poslovni prostori za opravljanje dejavnosti posebnega pomena za lokalno skupnost
2. kategorija	poslovni prostori, kjer delujejo družbene organizacije širšega pomena
3. kategorija	obrtne storitvene dejavnosti
4. kategorija	poslovni prostori, v katerih se opravlja profitna (pridobitna) dejavnost (npr. pisarne, odvetništvo, banke, zavarovalnice, gostinski lokali,...)

18. člen

Območja občine kjer se nahaja poslovni prostor, so razdeljena na dve kakovostni območji:

- I. območje:** ureditveno območje mestnega naselja Radlje ob Dravi in poslovne cone.
II. območje: naselja in deli naselij, ki niso zajeti v I. območju.

19. člen (izhodiščne mesečne najemnine)

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 in poslovne cone	ostala naselja in deli naselij, ki niso zajeti v I. območju
1. skupina	2,00 €	1,50 €
2. skupina	3,00 €	2,00 €
3. skupina	5,00 €	3,50 €
4. skupina	7,50 €	5,00 €

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.

20. člen

Občinski svet lahko iz utemeljenih razlogov s sklepom določi nižjo najemnino, kot je določena v prejšnjem členu.

21. člen

Za določen čas se lahko najemniku zniža najemnina, in sicer v naslednjih primerih:

- kadar najemnik ne more opravljati dejavnosti zaradi bolezni, ki traja neprekinjeno dlje kot 60 dni, če najemnik sam, kot edini zaposleni opravlja dejavnost v poslovnem prostoru;
- zaradi nezmožnosti opravljanja dejavnosti v poslovnem prostoru zaradi višje sile;
- zaradi dalj trajajočega slabega gospodarskega položaja najemnika;
- za čas vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja poslovnega prostora iz razlogov, ki niso na strani najemnika.

Najemnina se na podlagi prošnje najemnika lahko zniža do največ 50 %.

Sklep o znižanju ali oprostitvi plačevanja najemnine za poslovne prostore izda župan Občine Radlje ob Dravi po predhodno izvedenem ugotovitvenem postopku, vodenem s strani Občinske uprave Občine Radlje ob Dravi.

22. člen

(krivdni odpovedni razlog)

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

- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj,

- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo oziroma investicijska vlaganja brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške,
- če najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil dodeljen poslovni prostor,
- če najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni predmet poslovanja ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- če najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,
- če najemnik izgubi status na podlagi katerega je pridobil poslovni prostor v najem,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravnata niti v nadaljnjih šestdesetih dneh po prejemu opomina,
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovo poslovnega prostora in zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostor ali jo ovira,
- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

1.2. ODDAJA POSEBNIH PROSTOROV

23. člen

Če to ni v nasprotju z namembnostjo poslovnega prostora in se z uporabo ne kni ugled najemodajalca, se nepremično premoženje lahko oddaja v uporabo po posameznih urah ali dnevih, pri čemer oddaja po urah ne sme preseči povezanih 23 ur, oddaja po dnevih pa ne povezanih 31 dni.

Uporabnina za oddajo poslovnega prostora se v primerih iz prejšnjega odstavka določi s cenikom, ki ga sprejme župan. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani občine oziroma upravljavca.

Uporabnina, ki se določi s cenikom, predstavlja tržno odmero, ki se določi izkustveno ali s cenitvijo tako, da se z uporabnino pokrijejo obratovalni stroški in stroški manjših vzdrževalnih del. Uporabnina se plača na podlagi izstavljenega računa.

V primerih iz tega člena ni obvezna objava namere o oddaji nepremičnega premoženja v uporabo.

Za prihodke od oddaje v občasno uporabo se smiselno uporabljajo določbe, ki jih za najemnine določa zakon, ki ureja javne finance.

24. 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.

25. člen

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

26. 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.

27. člen

Glede poslovnih prostorov in stavb v lasti Občine Radlje ob Dravi, ki jih Občina Radlje ob Dravi vključi v izvajanje dejavnosti regionalnega mrežnega podjetniškega inkubatorja Koroška (v nadaljevanju: MPIK) oziroma v enoto MPIK, ki deluje v okviru družbe RRA Koroška, regionalna razvojna agencija za Koroško regijo d.o.o., postopki oddaje v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo izvajajo skladno s predpisi področij o inkubiranju v MPIK ter se določbe tega pravilnika ne uporabljajo.

2. ODDAJA ZEMLJIŠČ V NAJEM/ZAKUP

2.1. Oddaja kmetijskih zemljišč v zakup

28. 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

29. 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.

30. 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.

31. člen

Višina najemnine je odvisna od namembnosti in površine stavbnega zemljišča:

Namen uporabe	Minimalna najemnina
Funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica)	0,50 €/m ² (letna najemnina)
Funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica)	0,80 €/m ² (letna najemnina)
Zemljišče za opravljanje trgovske, gostinske, obrtne, proizvodne in storitvene dejavnosti	1,5 €/m ² (letna najemnina)
Odprte površine (skladišča, park, skladiščenje gradbenega materiala...)	0,5 €/m ² (letna najemnina)
Športna igrišča (nogometno, tenis, vadišča za živali, ...)	0,35 €/m ² (letna najemnina)
Parkirišča za poslovne dejavnosti	60 €/parkirno mesto (mesečna najemnina)

Avtomati za prodajo lokalnih pridelkov/izdelkov	40 eur/avtomat
Avtomati za prodajo ostalih izdelkov/blaga	70 eur/avtomat (mesečna najemnina)

Najemnina se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

Najemnina za posamezno pogodbo, za katero se zaračunava letna najemnina, ne sme biti nižja od 100,00 eur letno.

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

32. člen (obračun najemnine)

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 in drugi stroški.

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

33. člen (dodatna vlaganja)

Višina najemnine določena na podlagi tega pravilnika, se uporablja za poslovne prostore, ki ne zahtevajo dodatnih tehničnih posegov in opreme. Kolikor najemnik glede na dejavnost potrebuje dodatna vlaganja in zaščito, je dolžan, po pridobitvi soglasja najemodajalca, dodatna vlaganja izvesti sam.

Investicijska vlaganja v poslovni prostor (celotna oziroma delna obnova poslovnega prostora) izvaja najemodajalec na podlagi področnih predpisov o javnem naročanju.

O morebitnih dodatnih vlaganjih mora najemnik predhodno obvestiti najemodajalca. Pogodbeni stranki v ta namen sklenete dogovor o lastnih vlaganjih. V kolikor najemnik najemodajalca ne obvesti o dodatnih vlaganjih oziroma jih najemodajalec ne odobri, najemnik po prenehanju najemnega razmerja nima pravice zahtevati povračila stroškov oziroma priznanje dodatnih vlaganj.

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

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

34. 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.

35. 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. 16/2016).

36. člen

Pristojni občinski organ je dolžan v 3 mesecih po uveljavitvi tega pravilnika uskladiti vse obstoječe najemne pogodbe z določili tega pravilnika.

37. člen

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

Številka: 007-0007/2021-09

Datum: _____

Župan Občine Radlje ob Dravi
mag. Alan BUKOVNIK

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-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) in Uredbe 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 15. redni seji, dne 24. oktobra 2016, sprejel

P R A V I L N I K

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 šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem občinska uprava.

Za posebne prostore se štejejo dvorane, sejne sobe ipd., ki se

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 najemni, 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**1.1. 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.

1.2. 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 vzpostavitev 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.

IV. OBRAČUN IN NAČIN PLAČILA NAJEMNINE ZA POSLOVNE PROSTORE IN ZEMLJIŠČA**28. člen**

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.

Župan

Številka: 007-0006/2016-09

občine Radlje ob Dravi

Datum: 24. oktober 2016

mag. Alan Bukovnik, s.r.