



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

18. redna seja občinskega sveta
dne 24. februarja 2022

Gradivo za 7.a točko dnevnega reda

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

Poročevalka: mag. Janja TKAVC SMOGAVEC, vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

O b č i n s k a u p r a v a
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>

Številka: 478-28/2022

Datum: 9. 2. 2022

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

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

I. PREDLAGATELJ

Župan, dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Statutarno pravna komisija
Odbor za okolje in prostor

III. VRSTA POSTOPKA

Dvofazni

IV. FAZA POSTOPKA

I. obravnava

V. PRAVNE PODLAGE

- Zakon 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),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19).

VI. NAMEN, CILJI SPREJEMA

V letu 2021 je Občina Slovenska Bistrica pristopila k ureditvi urbanih vrtov v mestu Slovenska Bistrica. Na podlagi izdelane projektne dokumentacije se izvajajo gradbena dela, ki se bodo zaključila predvidoma v mesecu aprilu 2022. S tem bo urejena zelena površina, ki bo omogočala samooskrbo najemnikom urbanih vrtov. Vendar trenutno veljavni Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem (Uradni list RS, št. 10/17; v nadaljnjem besedilu: odlok), ne ureja področja oddaje urbanih vrtov v najem. Zaradi navedenega se predlaga sprememba in dopolnitev Odloka, ki bo podlaga za sprejem Pravilnika o urejanju in oddaji zemljišč Občine Slovenska Bistrica za potrebe vrtičkarstva (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik). V Pravilniku bo podrobneje opredeljeno: upravljanje in vzdrževanje vrtičkov; postopek oddaje vrtičkov v najem; splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati najemniki; merila za dodelitev vrtičkov; raba in vzdrževanje vrtičkov ter dolžnost uporabnikov; plačilo najemnine in obratovalnih stroškov; prenehanje najemnega razmerja; izvajanje ozaveščanja in izobraževanja.

V nadaljevanju navajamo spremembe in dopolnitve Odloka.

1. Sprememba in dopolnitev - tretjemu odstavku 1. člena se doda III.a poglavje: Zaradi uvrstitve novega poglavja III.a ODDAJA POVRŠIN ZA VRTIČKARSTVO V NAJEM, se spremeni tretji odstavek 1. člena Odloka tako, da se doda poglavje III.a poglavje.

Staro besedilo tretjega odstavka 1. člena Odloka:

»(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.«

Novo besedilo tretjega odstavka 1. člena Odloka:

*»(3) Javni zavodi in krajevne skupnosti morajo pri oddaji stvarnega premoženja občine upoštevati določbe I., II., III., **III.a** 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. Sprememba in dopolnitev - v drugem odstavku 3. člena Odloka se doda besedilo: Veljaven Odlok deli stvarno premoženje med poslovne prostore in drugo stvarno premoženje. Zaradi posebnosti oddaje urbanih vrtov v najem in novega poglavja v odloku, predlagamo, da se doda besedilo »površine namenjene za vrtičkarstvo«. Tako bo v odloku stvarno premoženje predstavljalo: poslovne prostore, drugo stvarno premoženje in površine namenjene za vrtičkarstvo.

Staro besedilo drugega odstavka 3. člena Odloka:

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

Novo besedilo drugega odstavka 3. člena Odloka:

*»(2) Za potrebe tega odloka se stvarno premoženje razdeli na poslovne prostore in drugo stvarno premoženje **ter površine namenjene za vrtičkarstvo.**«*

3. Dopolnitev – za 17. členom se doda poglavje III.a ODDAJA POVRŠIN ZA VRTIČKARSTVO V NAJEM in 17.a člen: Oddaja stvarnega premoženja, kot so poslovni prostori in drugo stvarno premoženje, so podrobneje opredeljena v poglavjih II. ODDAJA

POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM in III. ODDAJA DRUGEGA STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM. Zaradi navedenega predlagamo, da se za površine namenjene za vrtničkarstvo, doda novo poglavje III.a, v katerem se podrobneje določi pravna podlaga za oddajo vrtničkov v najem.

Za 17. členom Odloka se doda novo poglavje III.a in 17.a člen, ki se glasi:

»III.a ODDAJA POVRŠIN ZA VRTIČKARSTVO V NAJEM

17. a člen

Občina Slovenska Bistrica je za namene samooskrbe uredila območje vrtov in visokih gred (v nadaljnjem besedilu: vrtnički).

Zaradi specifične narave oddaje v najem se za potrebe postopka oddaje vrtničkov v najem, sprejme Pravilnik o urejanju in oddaji zemljišč Občine Slovenska Bistrica za potrebe vrtničkarstva (v nadaljevanju: Pravilnik).

Za namen oddaje vrtničkov v najem se uporablja Pravilnik. Ta Odlok se uporablja v tistih določbah, ki niso posebej urejene v Pravilniku«.

VII. FINANČNE POSLEDICE

Sprejetje predlaganega odloka nima neposrednih finančnih posledic na občinski proračun.

VIII. PREDLOG SKLEPA

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

S K L E P

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

S spoštovanjem!

Pripravila:
Simona ZAVEC
višja svetovalka

mag. Janja TKAVC SMOGAVEC
vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve

Priloga:

- Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem – I. obravnava,
- Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem (Uradni list RS, št. 10/17).



**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, 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 31/18), 17. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19), je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica naredni seji dne2022 sprejel

O D L O K

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

1. člen

S tem odlokom se spreminja in dopolnjuje Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem (Uradni list, št. 10/17).

2. člen

V tretjem odstavku 1. člena se za besedo »III.,« doda besedilo »III.a«.

3. člen

V drugem odstavku 3. člena se pred piko doda besedilo »ter površine namenjene za vrtičkarstvo«.

4. člen

Za 17. členom se doda novo poglavje III.a in 17.a člen, ki se glasi:

»III.a ODDAJA POVRŠIN ZA VRTIČKARSTVO V NAJEM

17. a člen

Občina Slovenska Bistrica je za namene samooskrbe uredila območje vrtov in visokih gred (v nadaljnjem besedilu: vrtički).

Zaradi specifične narave oddaje v najem se za potrebe postopka oddaje vrtičkov v najem sprejme Pravilnik o urejanju in oddaji zemljišč Občine Slovenska Bistrica za potrebe vrtičkarstva (v nadaljevanju: Pravilnik).

Za namen oddaje vrtičkov v najem se uporablja Pravilnik. Ta Odlok se uporablja v tistih določbah, ki niso posebej urejene v Pravilniku«.

5. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka:
Slovenska Bistrica, dne

Župan
Občine Slovenska Bistrica
dr. Ivan ŽAGAR

484. Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti in upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem, stran 1550.

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 na 15. redni seji dne 16. 2. 2017 sprejel

O D 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 oziroma 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 oziroma 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 sosede 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 oziroma 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 skupnostih, 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 vložijo 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

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-ateljaji,
- 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, Črešnjevec, 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, določenih 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 oziroma 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 določitvah 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.

Št. 9000-7/2017-7-0203

Slovenska Bistrica, dne 16. februarja 2017

Župan
Občine Slovenska Bistrica
dr. Ivan Žagar l.r.
