



OBČINA DIVAČA
ŽUPAN

Kolodvorska ulica 3/a, 6215 Divača
Tel.: 05/731 09 30; Fax: 05/731 09 40
www.divaca.si; obcina@divaca.si

Številka: 007-0007/2010-14

Datum: 21.03.2014

Občinski svet Občine Divača
Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

Zadeva: predlog PRAVILNIKA O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV IN DRUGIH NEPREMIČNIN OBČINE DIVAČA V NAJEM

Predlagatelj: ŽUPAN OBČINE DIVAČA

Pripravljavec/ci: NATAŠA MACAROL, občinska uprava Občine Divača skupaj s Komisijo za poslovne prostore

I. Uvod

Namen pravilnika je določiti postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, ki so v lasti Občine Divača v najem. V pravilniku so tako zajeti pogoji za oddajo prostorov v najem kot v uporabo. S sprejetjem pravilnika bo Občina Divača dobila jasno »sliko« kaj se dogaja z njenimi poslovnimi prostori in drugimi nepremičninami.

II. Pravna podlaga

- 16. člen Statuta Občine Divača (Uradni list RS, št. 4/14)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012)
- Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013)
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, 10/91, 17/91-I-ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 odločba US RS02 in 87/11-ZMVN)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-ZLS-UPB2, 76/08, 10/08-odločba US RS, 79/09 in 51/10)

III. Obrazložitev

S tem pravilnikom se določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki so v lasti občine Divača in način določanja najemnin za te prostore.

IV. Predlog pravilnika in obrazložitev po členih

1. člen: pove kaj je namen sprejetja pravilnika oz. kaj se s tem pravilnikom ureja. Definira poslovni prostor in druge nepremičnine Občine Divača, kamor se uvrščajo tudi površine za športne dejavnosti. Določa, da se pravilnik smiselno uporablja tudi za Krajevne skupnosti Občine Divača.
2. člen: pove, da je namembnost poslovnih prostorov določena s prostorskimi in drugimi splošnimi in posamičnimi akti.
3. člen: omenja register poslovnih prostorov, ki ga vodi občinska uprava in pove kaj register vsebuje. Register se dopolnjuje, predlog registra pa je priložen temu gradivu.
4. člen: pove, da oddajo poslovnih prostorov vodi strokovna komisija.
5. člen: pove, kako je komisija sestavljena.
6. člen: določa naloge komisije.
7. člen: določa 3 načine oddaje poslovnih prostorov v najem in sicer z javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb in neposredno pogodbo.

Od 8. do 14. člena je opisan postopek oddaje poslovnega prostora v najem z javno dražbo.

Od 15. do 20. člena je opisan postopek za oddajo poslovnega prostora z javnim zbiranjem ponudb.

Od 21. do 23. člena je opisan postopek oddaje poslovnega prostora v najem z neposredno pogodbo.

24. člen: določa roke za sklenitev pogodb. Pove, da se poslovni prostor odda v najem za določen čas, največ 5 let. Pove, da se najemno razmerje (v kolikor obstajajo obojestranski interesi) lahko podaljša.

25. člen: pove, da se najemno razmerje sklene s podpisom pogodbe in določa sestavine najemne pogodbe.

26. člen: govori, da najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

27., 28. in 29. člen govorijo o prenehanju najemnega razmerja - pod kakšnimi pogoji se lahko najemno razmerje prekine.

Od 30. do 34. člena: omenjeni členi zajemajo osnove in merila za določitev najemnine. Izhodiščna mesečna najemnina znaša 2,70 EUR /m². Višina najemnine se letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotavlja Statistični urad RS. 32. člen določa iz česa je sestavljena najemnina in kako se jo izračuna. 33. člen določa pogoje za znižanje najemnine. 34. člen pa govori o tem, da se najemniku lahko odda v najem urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor, ter pod kakšnimi pogoji.

35. in 36. člen govorita o oddaji poslovnega prostora v uporabo. Določata cenik poslovnih prostorov, ki se oddajajo v uporabo, kdo cenik sprejme in kako se cenik usklajuje.

37., 38. 39. člen so prehodne in končne določbe.

8. Zaključek

Namen pravilnika je ureditev stanja na področju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin v Občini Divača.

Občinskemu svetu se predlaga, da predlog Pravilnika sprejme v predlagani vsebini.

9. Priloge

- Predlog Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin Občine Divača v najem,
- Register poslovnih prostorov občine Divača – samo v vednost OS,
- Cenik uporabe poslovnih prostor Občine Divača in
- Predlog Vloge za najem poslovnega prostora.

Pripravil:

Ime in priimek: Nataša Macarol

Naziv: Višja svetovalka III za področje gospodarstva, turizma in kmetijstva

Župan Občine Divača

Drago Božac

Vložiti:

- Arhiv sej OS,
- v zadevo.



PREDLOG

Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača
Tel.: 05 / 731-09-30
Fax.: 05 / 731-09-40
e-mail: obcina@divaca.si

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL) (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012), Uredbe o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, 10/91, 17-91-I-ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02–odločba US RS02 in 87/11-ZMVN), Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, 94/07-ZLS-UPB2, 76/08, 10/08–odločba US RS, 79/09 in 51/10) in 16. člena Statuta občine Divača (Uradni list RS, št. 6/14), je občinski svet na svoji _____ redni seji dne _____, sprejel

PRAVILNIK O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV IN DRUGIH NEPREMIČNIN OBČINE DIVAČA V NAJEM

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem pravilnikom se določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki so v lasti občine Divača in način določanja najemnin za te prostore.

(2) Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, ki so praviloma gradbena parcela in imajo poseben ali skupen glavni vhod ter so namenjeni za poslovno in drugo dejavnost. Pod druge nepremičnine se štejejo tudi površine za športne dejavnosti, ki so v lasti Občine Divača in druge površine, ki so v lasti Občine Divača in jih uporabljajo najemniki za opravljanje svojih registriranih dejavnosti.

(3) Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem pristojni organ občinske uprave.

(4) Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi za oddajanje poslovnih prostorov, ki so v lasti ali v upravljanju Krajevne skupnosti.

2. člen

Namembnost poslovnih prostorov je določena s prostorskimi in drugimi splošnimi in posamičnimi akti.

3. člen

(1) Register poslovnih prostorov občine in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi občinska uprava.

(2) Register poslovnih prostorov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine.

II. SESTAVA IN NALOGE KOMISIJE

4. člen

Oddajo poslovnih prostorov v najem vodi Komisija za poslovne prostore (v nadaljevanju: komisija), ki jo s sklepom imenuje župan.

5. člen

(1) Komisijo sestavljajo 3 člani:

- 2 člana iz vrst občinskih svetnikov,
- 1 član je zunanji strokovnjak.

(2) Strokovne naloge in opravila za komisijo opravlja pristojen organ občinske uprave.

6. člen

Naloge komisije so:

- sodeluje v postopkih oddaje poslovnih prostorov v najem po 1. in 2. točki 7. člena tega pravilnika, razen v primeru, ko se oddajajo v najem poslovni prostori, ki so v lasti krajevne skupnosti. V tem primeru sodeluje v postopku in izbiri ponudnika Svet krajevne skupnosti.
- Pripravi prednostno listo oddaje poslovnega prostora v najem v primeru dveh ali več vlog, pri javnem zbiranju ponudb, za oddajo enega poslovnega prostora v najem,
- sodeluje pri sestavi registra poslovnih prostorov,
- na predlog župana ali pristojnega organa občinske uprave daje soglasje in obravnava druga vprašanja, ki se nanašajo na poslovne prostore,
- sodeluje v postopku sprememb in dopolnitev tega pravilnika,
- sodeluje pri predlogu spremembe namembnosti prostorov.

III. NAČIN ODDAJE POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM

7. člen

Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:

1. Javna dražba,
2. Javno zbiranje ponudb in
3. Neposredna pogodba.

ODDAJA POSLOVENGA PROSTORA V NAJEM Z JAVNO DRAŽBO

8. člen

Javna dražba se izvede kot javno oddajanje poslovnih prostorov v najem, pri kateri je najemna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo najemnino.

9. člen

Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani Občine Divača. Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- Naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež uporabnika, če ta ni obenem organizator javne dražbe,
- Opis predmeta oddaje v najem,
- Izklicno mesečno najemnino in najnižji znesek njenega višanja,
- Način in rok plačila najemnine,
- Kraj in čas javne dražbe,
- Višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki praviloma ne sme biti manjša od treh izklicnih mesečnih najemnin,
- Številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino,
- Obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena,
- Informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe,
- Navedbo, da lahko organ pristojen za izvrševanje proračuna občine ali pooblaščen komisija, postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ne povrnejo stroški dražiteljem razen varščine,
- Morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj.

10. člen

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

11. člen

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati člani komisije, ki vodijo javno dražbo in z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se po tem členu štejejo:

- Oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do drugega kolena ali če je s članom komisije, ki vodi javno dražbo v zakonu ali v sovraštvu do četrtega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza prenehala ali ne,
- Oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, v odnosu skrbništva, ali posvojenec oziroma posvojitelj,
- Druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršen koli pravnem temelju povezan član komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije.

12. člen

(1) Izklicna mesečna najemnina poslovnega prostora oziroma vsaka nadaljnja višina najemnine se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene višine ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta višina najemnine, ki je bila izklicana trikrat. Ko je višina najemnine izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi komu in za kakšno višino najemnine je bil predmet javne dražbe oddan in najemnika pozove k podpisu najemne pogodbe.

(2) Če izklicna višina mesečne najemnine ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

13. člen

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

- Kraju, kjer je javna dražba potekala, datumu in uri,
- Imenih članov komisije,
- Predmetu javne dražbe,
- Izklicni mesečni višini najemnine,
- Najnižjem znesku višanja,
- Imenih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenecv,
- Ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi in
- Najvišji izklicni mesečni višini najemnine in imenu najemnika ter ugotovitvah, da je bil najemnik pozvan k sklenitvi najemne pogodbe ali ugotovitev, da izklicna višina najemnine ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

14. člen

(1) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi.

(2) Če dražitelj ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, mu lahko pristojni organ podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, se zadrži njegova varščina.

ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV Z JAVNIM ZBIRANJEM PONUDB

15. člen

Javno zbiranje ponudb je na določen oziroma na določljiv krog oseb naslovljeno javno vabilo k dajanju ponudb za najem poslovnih prostorov, pod vnaprej določenimi pogoji.

16. člen

Javno zbiranje ponudb mora biti objavljeno na spletni strani Občine Divača. Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter naziv in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb,
- opis predmeta oddaje v najem,
- ocenjena mesečna višina najemnine,
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini, ki praviloma ne sme biti manjša od treh ocenjenih mesečnih najemnin,

- številko transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino,
- obvestilo ponudnikom, da bo po končanem postopku javnega zbiranja ponudb varščina vrnjena tistim, ki na javnem zbiranju ponudb ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena,
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani najemniki pridobivali podrobnejše informacije o predmetu oddaje v najem za namen oblikovanja ponudbe in kdaj si lahko ogledajo predmet oddaje,
- Obliko in pogoje, pod katerimi mora najemnik predložiti ponudbo oziroma elemente, ki naj jih ponudba vsebuje in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja,
- morebitne omejitve v zvezi s postopkom oddaje,
- način in rok plačila najemnine,
- rok za oddajo ponudbe, ki ne sme biti krajši od 15 dni od javne objave zbiranja ponudb ,
- kraj in čas javnega odpiranja ponudb,
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo,
- navedbo, da lahko organ, pristojen za izvrševanje proračuna občine, ali komisija s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ponudnikom ne povrnejo stroški razen, varščine,
- navedbo po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah,
- kontaktne osebe najemodajalca in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli ponudnik.

17. člen

(1) Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišče na naslovu, ki je naveden v objavi javne ponudbe v posebej zaprti kuverti. Odpiranje ponudb je javno.

(2) Pred obravnavo prispelih ponudb komisija preveri, ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

(3) Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba) in ponudbo, pri kateri ni plačana varščina, komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

(4) Komisija pozovi ponudnika, ki je oddal nepopolno ponudbo, k dopolnitvi ponudbe, če ponudba vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo. Rok za dopolnitev te ponudbe je 5 dni od prejema poziva za dopolnitev.

(5) Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- Pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- Opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- Opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno višino najemnine določi višino najemnine, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

(6) Postopki iz prejšnjega odstavka morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov na dane ponudbe, drugače je javno zbiranje ponudb neuspešno.

(7) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena višina najemnine poslovnega prostora ali v postopkih iz petega odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj višina najemnine, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

18. člen

(1) Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi obvestila o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se piše zapisnik.

(2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri odpiranja ponudb,
- imenih članov komisije,
- predmetu javnega zbiranja ponudb,
- Imenih prisotnih ponudnikov,
- imenih ponudnikov in ponujenih višinah najemnine,
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb,
- ugotovitvah o tem ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz zadnje alineje 16. člena tega pravilnika,
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz petega odstavka 17. člena tega pravilnika,
- najvišji ponujeni višini najemnine in imenu najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da se najugodnejši ponudnik pozove k sklenitvi najemne pogodbe ali ugotovitev, da ocenjena višina najemnine oziroma, ob izvedbi postopkov iz petega odstavka 17. člena, višina najemnine, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

(3) O neuspelem javnem zbiranju ponudb pristojni organ obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja ponudb oziroma od izvedbe postopkov iz petega odstavka 17. člena tega pravilnika.

19. člen

(1) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika.

(2) Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, mu lahko občinska uprava oziroma drugi pristojni organ podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, kolikor v tem času ne preteče rok vezanosti ponudnika na dano ponudbo.

20. člen

(1) Najemnik, ki je sklenil najemno pogodbo na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, mora prevzeti poslovni prostor in ga začeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. Najemniku se iz plačane varščine v višini ene mesečne najemnine zadrži kavcija za primer neporavnanih stroškov vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja poslovnega prostora iz razlogov na strani najemnika ali s strani najemnika neporavnane najemnine in stroškov, ki so nastali pri

obratovanju objekta, preostala plačana varščina pa se poračuna z najemno obveznostjo.

(2) Kolikor najemnik iz neupravičenih razlogov ne prične uporabljati poslovnega prostora skladno s sklenjeno najemno pogodbo, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka in se varščina ne vrne.

ODDAJA POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM Z NEPOSREDNO POGODBO

21. člen

Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je podan eden izmed naslednjih pogojev:

- če je predviden letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 10.000,00 EUR,
- če oddaja poslovnega prostora v najem po eni izmed metod prve in druge točke 7. člena ni uspela, v dveh mesecih po neuspehi metodi,
- če se poslovni prostor odda v najem osebi javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem,
- če se poslovni prostor odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene,
- če se poslovni prostor odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah in
- pri oddaji poslovnega prostora v najem, če je solastniški delež občine 50% ali manj.

22. člen

(1) Pristojni organ ima pri uporabi metode neposredne pogodbe naslednje naloge:

- predlaga spremembe namembnosti stanovanjskega prostora v poslovni prostor in daje pobude za spremembo namembnosti obstoječih poslovnih prostorov,
- predlaga spremembo namembnosti poslovnih prostorov v skladu s sprejetimi prostorskimi izvedbenimi akti,
- preverja izpolnjevanje obveznosti po najemni pogodbi,
- predlaga prenehanje najemnega razmerja,
- odloča o drugih dejavnostih, ki vplivajo na gospodarjenje s poslovnimi prostori.

(2) Ob vsaki spremembi dejavnosti, spremembi pravne organiziranosti ali dopolnitve dejavnosti, se lahko odda poslovni prostor v najem z novo najemno pogodbo.

(3) Pogoji za sklepanje nove najemne pogodbe se ugotavljajo za vsak primer posebej, upoštevajoč določila tega Pravilnika.

(4) V kolikor je bilo najemno razmerje sklenjeno na podlagi neposredne pogodbe se pri sklepanju nove pogodbe preverja, ali še obstajajo osnovni pogoji za sklepanje neposredne pogodbe.

23. člen

(1) Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko da v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog, razen javnim podjetjem ali
- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti za katero so ustanovljene ali
- mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno.

(2) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je odpačno.

(3) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je lahko brezplačno, če je to v javnem interesu.

24. člen

IV. ROKI IN SKLENITEV POGODB

(1) Poslovni prostor se odda v najem za določen čas, vendar ne dlje kot za pet (5) let.

(2) Najemno razmerje iz prvega odstavka tega člena se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša za nadaljnjih pet let, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem občine in je tako zagotovljena optimalna ekonomska izkoriščenost tega premoženja.

(3) Pristojni občinski organ 30 dni pred potekom najemne pogodbe iz drugega odstavka tega člena preveri ali najemnik izpolnjuje vse obveznosti iz najemne pogodbe, zlasti če pravočasno plačuje najemnino za poslovne prostore in ostale stroške, ki so povezani z najemom poslovnega prostora. Kolikor se ugotovi, da najemnik dolguje ob koncu najema za določen čas več, kot znaša enomesečna najemnina za najet poslovni prostor ali da dolguje najemodajalcu oziroma dobaviteljem za plačilo obratovalnih stroškov (kurjava, električna energija, voda, smeti, telefon, itd) več kot enomesečni znesek, pristojni organ pozove najemnika, da dolg nemudoma poravna, sicer se najemna pogodba ne podaljša.

25. člen

(1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki.

(2) Najemna pogodba mora vsebovati:

- čas trajanja najemne pogodbe,
- 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 obveznosti najemnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanja in druge stroške,
- obveznosti in vzdrževanje poslovnega prostora,
- določila o odpovedi in odpovednih rokih,
- druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.

26. člen

Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

V. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

27. 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 najemna pogodba sklenjena.

28. člen

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

- če najemnik ne izvaja pogodbenih obveznosti,
- 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 brez predhodnega pisnega 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 uporablja prostore za namene, ki niso opredeljeni v najemni pogodbi, oziroma ne pridobi soglasja najemodajalca za spremembo dejavnosti v poslovnih prostorih, ki niso predmet najemne pogodbe,
- 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 poravnava 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,
- v drugih primerih, ki so določeni v zakonskih predpisih ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

29. člen

Najemnik lahko kadarkoli, brez navedbe razloga, odpove najemno pogodbo s trimesečnim odpovednim rokom.

VI. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNINE

30. člen

(1) Izhodiščna mesečna najemnina znaša 2,70 EUR / m².

(2) Višina najemnine se letno usklajuje s povprečnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotavlja Statistični urad RS.

31. člen

(1) Najemnik poslovnega prostora plača najemnino za tekoči mesec, mesečno in sicer v petnajstih dneh po izstavitvi računa.

(2) Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe zavarovanj in druge stroške, ki so določeni v najemni pogodbi. V kolikor je nemogoče določiti višino ostalih stroškov (npr. skupni števc) se najemniku za namen ostalih stroškov poveča najemnina za 10%.

(3) Zavarovalne police, ki jih sklene najemnik, morajo biti vinkulirane v korist najemodajalca.

32. člen

(1) Za določitev najemnine se upoštevajo naslednji kriteriji:

1. površina (velikost) poslovnega prostora,
2. višina najemnine za m²,
3. faktor glede na vrsto poslovnega prostora,

(2) Najemnina se izračuna tako, da se izhodiščna najemnina za m² pomnoži z velikostjo poslovnega prostora in faktorjem, ki je določen za vrsto poslovnega prostora po naslednji formuli:

MN (mesečna najemnina) = P (površina) x višina najemnine za m² x V_{pr} (faktor)

(3) Faktor, ki je določen za vrsto poslovnega prostora se razdeli sledeče:

Vrsta poslovnega prostora	faktor
Prostori namenjeni profitni dejavnosti: trgovine, frizerski saloni, lokali vseh vrst in ostalo, fitnesi in ostalo	faktor 1,50
Prostori namenjeni profitni dejavnosti: proizvodnja in ostale gospodarske dejavnosti	faktor 0,80
Vse ostalo, kar ni mogoče uvrstiti v nobeno od zgoraj naštetih vsebin	faktor 0,50
Prostori namenjeni delovanju društev in zavodov	faktor 0,20
Pomožni prostori: skladišča, garaže, druge lope	faktor 0,15
Površine za športne dejavnosti	Faktor 0,02

33. člen

(1) V posameznih primerih se lahko določi nižjo najemnino, in sicer ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- da najemnik opravlja dejavnost domače in umetne obrti in ima dejavnost registrirano na območju Občine Divača,
- da najemnik opravlja dejavnost v interesu občine Divača ali da je interes občine Divača oddaja prostora v najem,
- v primeru društev in klubov, ki imajo sedež na območju Občine Divača in izvajajo neprofitno dejavnost za občane Občine Divača,
- v primeru socialnega podjetništva,
- in v drugih primerih (starost nepremičnine, v primeru, da je bila nepremičnina veliko časa zaprta (ni bila v najemnu, itd.)

(2) Najemnina se v teh primerih lahko zniža do maksimalno 75%.

(3) Za določen čas se lahko zniža ali oprosti plačevanje najemnine najemnika v naslednjih primerih:

- nezmožnosti opravljanja dejavnosti zaradi bolezni najemnika, ki je daljša od 60 dni, če najemnik sam, kot edini zaposleni opravlja dejavnost v poslovnem prostoru,
- za čas adaptacije poslovnega prostora, ki se opravlja s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca, v okviru terminskega plana izvajanja del,
- v primeru vlaganj najemnika v poslovni prostor.

(4) O znižanju najemnine iz prve, druge in tretje točke tega sklepa odloča župan in o tem obvesti občinski svet.

(5) Najemniki poslovnih prostorov, ki plačujejo znižano najemnino ali uporabnino niso upravičeni do pridobivanja dodatnih sredstev za namen pokrivanja stroškov najemnine iz proračuna Občine Divača.

(6) Kadar se nepremičnina lahko odda v najem z neposredno pogodbo ima v primeru, ko je za isti poslovni prostor zainteresiranih več najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev znižanja najemnine po tem členu v prednosti tisti, ki je pripravljen prostor souporabljati skupaj z drugim najemnikom / najemniki in šele nato tisti, ki imajo večje število članov.

34. člen

(1) Najemniku poslovnega prostora se lahko odda v najem urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor. Stanje poslovnega prostora se ugotavlja na podlagi zapisnika o primopredaji poslovnega prostora.

(2) Najemodajalec in najemnik se pogodbeno dogovorita o obsegu in obliki potrebnih obnovitvenih del v poslovnem prostoru ter načinu izbire izvajalca za usposobitev poslovnega prostora.

(3) Na podlagi ocene potrebnih vlaganj v poslovni prostor (ki jo pridobi najemodajalec) in zbranih ponudb, se ugotovi potrebna višina investicijskih vlaganj potrebnih za usposobitev poslovnega prostora. V primeru, da najemnikova vlaganja

presežejo dogovorjeni obseg potrebnih vlaganj se navedeni višek vloženi sredstev praviloma šteje kot nepovratni vložek v breme najemnika.

(4) Praviloma se lastna vlaganja najemnika poračunavajo z najemnino in sicer tako, da se mesečna najemnina ne fakturira, temveč se pobota s terjatvijo najemnika iz naslova vlaganj, do poplačila vloženi sredstev, kar se ugotovi v aneksu k pogodbi. Po končanem poročilu najemnine se določi nova višina najemnine glede na novo stanje poslovnega prostora.

VII. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V UPORABO

35. člen

(1) Oddaja poslovnega prostora v uporabo pomeni:

- oddajo poslovnega prostora po urah ali
- oddajo poslovnega prostora po dnevih.

(2) Poslovni prostor se lahko odda v uporabo fizičnim osebam, pravnim osebam in samostojnim podjetnikom.

(3) Poslovni prostori, ki se oddajo v uporabo po tem pravilniku so v lasti Občine Divača, krajevnih skupnosti v Občini Divača oz. so to drugi prostori katerega zavoda ustanovitelj ali soustanovitelj je Občina Divača in se nahajajo na območju Občine Divača.

(4) Sejna soba Občine Divača je prednostno namenjena za potrebe občine, v terminih, ki jih za svojo dejavnost občina ne potrebuje, pa se lahko odda v uporabo. Sejna soba se odda v uporabo samo med delovnim časom Občine Divača oziroma izjemoma tudi izven rednega delovnega časa Občine Divača, v kolikor je to vnaprej dogovorjeno in poskrbljeno za ustrezno varnost.

(5) Stroške uporabe poslovnega prostora je dolžan uporabnik plačati po opravljeni storitvi, v roku osmih dni, po izstavitvi računa.

36. člen

(1) Cena uporabe poslovnih prostorov, ki so v lasti Občine Divača ali krajevnih skupnosti Občine Divača, je za posamezen prostor določena v Ceniku uporabe poslovnih prostorov. Za prostore, ki so v lasti Občine Divača in so dani v upravljenje javnim zavodom sprejme ceno uporabe Svet javnega zavoda.

(2) Cenik potrdi občinski svet. V primeru, da dejanski stroški bistveno odstopajo od dejanskih stroškov, ki so podlaga predhodnemu ceniku se cenik uskladi s pregledom sredstev za obdobje oktober preteklega leta – september tekočega leta. V primeru, da dejanski stroški ne odstopajo bistveno od stroškov, ki so bili podlaga za pripravo osnovnega cenika se vrednosti v ceniku indeksirajo s povprečnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki jih ugotavlja Statistični urad RS. Novo ceno sprejme občinski svet s sklepom. Nova cena velja z novim koledarskim letom.

(3) V ceno uporabnine so poleg uporabe vključeni še stroški ogrevanja, elektrike, vode, čistila, tekoče vzdrževanje, amortizacija, čiščenje in souporaba WC-ja.

(4) Poslovni prostor se odda v uporabo na podlagi Vloge za najem poslovnega prostora, na predpisanem obrazcu.

(5) Uporabnino za najem poslovnega prostora se ne plača v primerih, ko se določena zadeva nanaša tudi na delo Občine Divača in so njeni predstavniki tudi prisotni na sestanku oz. v drugih primerih, če tako odredi župan.

VIII. PREHODNE IN KONČNE ODLOČBE

37. člen

Pogodbe, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo tega pravilnika veljajo do izteka pogodbenega razmerja.

38. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 50/2010, 93/2011).

39. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Župan Občine Divača
Drago Božac



O B Č I N A
DIVAČA

OBČINSKA UPRAVA
Kolodvorska ulica 3a, Divača
Tel: 05/7310-930
e-pošta: obcina@divaca.si

REGISTER POSLOVNIH PROSTOROV OBČINE DIVAČA

marec, 2014

1. Objekt: ZADRUŽNI DOM DIVAČA

Naslov: Kraška cesta 67, 6215 Divača

Parcelna številka: 1014/6 k.o. Divača

Komunalna opremljenost:

- Električna,
- Voda.

Zap. št.	Prostor	Velikost v m ²	Podnajemnik
1.	Pisarna v pritličju	32,32	Društvo upokojencev
2.	Del stare knjižnice v pritličje	53,16	Frank Viktor
3.	Del stare knjižnice v pritličju	45,67	Civilna zaščita
4.	Pisarna v zaodrju (pritličje)	6	Arhiv občine Divača
5.	Pisarna v nadstropju	9	KS Divača
6.	Pisarna v nadstropju	9	Primorski klub ljubiteljev starih motornih vozil BALILLA
7.	Pisarna v nadstropju	12	Jamarsko društvo Gregor Žiberna Divača
8.	Pisarna v nadstropju	4	ANIMA M.G.S.S.
9.	Pisarna v nadstropju	6	NK Železničar
10.	Pisarna v nadstropju	6	Občina Divača

2. Objekt: STARA POLICIJSKA POSTAJA DIVAČA

Naslov: Kraška cesta 85, 6215 Divača

Parcelna številka: 981/12 k.o. Divača

Komunalna opremljenost:

- Električna,
- Voda,
- Ogrevanje.

Celotna površina stavbe: 344,44 m².

Stara policijska postaja je od 02.12.2009 prazna (zapisnik o ugotovitvi stanja nepremičnine). Samo dva manjša prostora uporablja Občina Divača za svoj arhiv.

3. Objekt: STARA ŠOLA V DIVAČI

Naslov: Kraška cesta 65, 6215 Divača

Parcelna številka: 1014/38 k.o. Divača

Komunalna opremljenost:

- Električna,
- Voda,
- Ogrevanje.

Zap. št.	Prostor	Velikost v m ²	Podnajemnik
1.	Prostor v pritličju	25	Pihalni orkester Divača
2.	Prostor v pritličju	25	Pihalni orkester Divača
3.	Vhod	10,80	Pihalni orkester Divača
4.	Hodnik	17,88	Pihalni orkester Divača
5.	Prostor v pritličju	52	Pihalni orkester Divača
6.	ALISTO stimulator letenja in razstavni prostor	63,82	V delu
7.	Prostor 4 v nadstropju	24,83	V delu
8.	Prostor 3 v nadstropju	15,83	V delu
9.	predprostor v nadstropju	8,10	V delu
10.	Prostor 2 v nadstropju	10,81	V delu
11.	Baletna dvorana v nadstropju	50,15	V delu
12.	Garderoba v nadstropju	5,08	V delu
13.	ALISTO razstavni prostor v nadstropju	12,31	V delu
14.	ALISTO razstavni prostor v nadstropju	22,31	V delu
15.	Prostor 1 v nadstropju	31,85	V delu

Objekt Stare šole v Divači je v fazi prenove (projekt ALISTO), kvadratura, ki je navedena v tabeli je kvadratura novih prostorov. Trenutno se uporabljajo samo prostori Pihalnega orkestra Divača.

4. Objekt: OBČINA DIVAČA

Naslov: Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača

Parcelna številka: 683/1 k.o. Divača

Komunalna opremljenost:

- Električna,
- Voda,
- Ogrevanje.

Zap. št.	Prostor	Velikost v m ²	Podnajemnik
1.	Sejna soba	72	Občina Divača
2.	Svetniška pisarna	17,80	Občina Divača

5. Objekt: VEČNAMENSKA DVORANA V SENOŽEČAH

Naslov: Senožeče

Parcelna številka:

Komunalna opremljenost:

- Električna,
- Voda,
- Ogrevanje.

Zap. št.	Prostor	Velikost v m ²	Podnajemnik
1.	Površine obstoječe kleti	136,79	Občina Divača
2.	Površina nove kleti	82,40	Občina Divača
3.	Pritličje	835,29	Občina Divača

Večnamenska dvorana Senožeče je še v fazi gradnje. Gradnja bo zaključena v letu 2014.

6. Objekt: VAŠKI DOM V KAČIČAH

Naslov: Kačiče

Parcelna številka:

Komunalna opremljenost:

- Električna,
- Voda,
- Ogrevanje.

Površina: 102,44 m² z vključeno streho, samo prostor= 83,54 m².

7. Objekt: VAŠKI DOM V DOLENJI VASI

Naslov: Dolenja vas

Parcelna številka:

Komunalna opremljenost:

- Električna,
- Voda,
- Ogrevanje.

Površina: 47,31 m² s streho, samo prostor= 37,02 m².

8. Objekt: PROSTORI KS SENOŽEČE – VAŠKI DOM

Naslov: Senožeče 75, 6224 Senožeče,

Parcelna številka:

Komunalna opremljenost:

- Električna,
- Voda,
- Ogrevanje.

Površina: 172,61 m² s streho, samo prostor= 164,29 m².

Zap. št.	Prostor	Velikost v m ²	Podnajemnik
1.	Stanovanje 1	55,55	Privat
2.	Stanovanje 2		privat
3.	Knjižnica		KS Senožeče
4.	Prostori KS		KS Senožeče

9. Objekt: PROSTORI KRAJEVNE SKUPNOSTI VREME

Naslov: Famlje 3, 6217 Vremski Britof,

Parcelna številka: 243/2, 243/4 in 245 – vse k.o. Famlje

Komunalna opremljenost:

- Električna,
- Voda,
- Ogrevanje.

Zap. št.	Prostor	Velikost v m ²	Podnajemnik
1.	BAR VREME	59,38	KS VREME
2.	Strelišče	100	Strelsko društvo Vremščica



O B Č I N A
DIVAČA

Kolodvorska ulica 3a,
6215 DIVAČA
Tel: 05/7310-930
Fax: 05/7310-940
e-pošta: obcina@divaca.si

CENIK UPORABE POSLOVNIH PROSTOROV OBČINE DIVAČA

Naziv poslovnega prostora	Cena v EUR/h za m²
Vaški domovi (Dane, Škocjan, Vreme, Barka, Misliče, Kačiče)	0,22
Vaški dom Senadole	2,38
Vaški dom Laže	1,00
Prostori KS Senožeče	2,11
Dvorana LIV	0,22*
Vaški dom Dolenja vas	3,09
Vaški dom Naklo	2,74
Prostori KS Vreme (strelska dvorana)	0,50
Sejna soba občine Divača	1,46
Svetniška pisarna Občine Divač	0,23
Prostori stare šole	1,46
Dvorana Senožeče in ostali prostori	0,50
Prostori v stari šoli	0,70

**Dvorana LIV-a se odda v najem samo pod pogojem, da so za to zagotovljeni pogoji.*

Cenik uporabe poslovnih prostorov je narejen na podlagi dejanskih stroškov, ugotovljenih v letu 2013.

Župana Občine Divača
Drago Božac



O B Č I N A

DIVAČA

OBČINSKA UPRAVA

Kolodvorska ulica 3a, Divača

Tel: 05/7310-930

e-pošta: obcina@divaca.si

VLOGA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA

Spodaj podpisani

Ime in priimek/naziv podjetja/društva: _____,

Naslov in poštna številka: _____,

Davčna števila: _____, matična številka: _____,

Kontaktna oseba in telefonska številka oz. GSM številka: _____,

podajamo na Občino Divača vlogo za uporabo poslovnega prostora in sicer:

Naziv poslovnega prostora: _____,

Datum rabe: _____, ura rabe: od _____ do _____,

Skupaj (številko ur): _____.

Namen rabe poslovnega prostora: _____,

V skladu s Pravilnikom o oddajanju poslovnih prostorov Občine Divača v najem, bom uporabo poslovnega prostora plačal na podlagi izstavljenega računa z vaše strani.

Datum: _____ (žig)

Podpis pooblaščenice osebe:

IZPOLNI OBČINA

Na podlagi ____ Člena Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov Občine Divača v najem (Uradni list RS, št. _____) se zgoraj navedenemu uporabniku poslovnega prostora obračuna uporabnina v naslednji višini:

Izračun: _____

Uporabnino v višini _____ EUR bo uporabnik na podlagi zgoraj navedene vloge plačal v roku osmih dni po izstavitvi računa.

Divača: _____

Podpis uradne osebe: _____