

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 16. člena Statuta Občine Vransko (Uradni list RS, št. 17/10 in 53/10 ter Uradne objave Občine Vransko, št. 21/2012, 46/2015 in 54/2016) je Občinski svet Občine Vransko na seji dne sprejel

PRAVILNIK
o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Vransko
v najem, občasno in brezplačno uporabo

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina pravilnika)

(1) S tem pravilnikom se določajo postopki in pogoji oddaje nepremičnega premoženja, ki je v lasti Občine Vransko (v nadaljevanju: občina) v najem, občasno in brezplačno uporabo ter način določanja višine najemnine oziroma uporabnine in drugo.

(2) Za izvajanje tega pravilnika je pristojna občinska uprava.

(3) V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za ženski in moški spol.

2. člen
(nepremično premoženje)

(1) Ta pravilnik se nanaša na nepremično premoženje, ki je v lasti občine, in sicer: poslovne stavbe, poslovne prostore in zemljišča.

(2) Za poslovno stavbo se šteje stavba, ki je namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen pretežno tudi uporablja.

(3) Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben ali skupen glavni vhod ter so namenjeni za poslovno in drugo dejavnost.

(4) Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem upravljavec.

(5) Zemljišča so:

a) površine, kjer je možno za trgovske ali gostinske namene:

- postaviti stojnico/e,
- postaviti kiosk/e,
- razširiti ponudbo pred poslovnimi prostori
- postaviti gostinski vrt;

b) površine, ki jih je možno uporabiti za namene gradbeništva (rekonstrukcija ali vzdrževanje poslovnih in stanovanjskih objektov, deponiranje gradbenega materiala);

c) površine, ki jih je možno uporabiti za namene športa;

d) površine, ki jih je možno uporabiti za izvedbo javnih prireditev, shodov, sejmov in podobno;

e) površine, ki jih je možno oddati v najem za druge namene, če to ni v nasprotju z drugimi predpisi.

(6) Uporaba zemljišč mora biti skladna s prostorskimi akti občine.

(7) Ta pravilnik se ne uporablja za:

- oddajo stanovanj in bivalnih enot;
- pravne posle na podlagi koncesijskega razmerja ali drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu in
- pravne posle, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja.

3. člen (upravljanje)

(1) Upravljavec nepremičnega premoženja občine je občina ali oseba javnega prava, ki ga za upravljavca določa ustanovitveni akt ali akt župana.

(2) Za nepremično premoženje, ki je v lasti občine in je dano v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem občine podeljena v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, z odlokom o gospodarskih javnih službah, aktom o ustanovitvi javnega zavoda oziroma drugim pravnim aktom, določa postopek, pogoje in način določitve oddaje in določitve najemnin, upravljavec takšnega stvarnega premoženja s soglasjem občine oziroma koncesijska pogodba ali drugi pravni akt.

4. člen (evidenca)

Evidenco nepremičnega premoženja občine in evidenco sklenjenih pogodb, na podlagi tega pravilnika, vodi občinska uprava občine.

2. ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

2.1. PREDMET IN NAČINI ODDAJE V NAJEM

5. člen (predmet najema)

(1) V najem se lahko odda nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik.

(2) Nepremično premoženje občine se v najem odda po postopku in v skladu s pogoji, ki jih določata zakon in uredba, ki urejata ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) Nepremično premoženje občine se ne odda v najem fizičnim in pravnim osebam, ki imajo do občine neporavnane zapadle obveznosti.

6. člen (začetek postopka)

(1) Postopek za oddajo nepremičnega premoženja v najem se začne na podlagi vloge stranke ali na pobudo upravljavca.

(2) Če upravljavec ugotovi, da je nepremičnina v lasti občine v dejanski uporabi brez ustrezne pravne podlage, se lahko postopek oddaje nepremičnega premoženja občine v najem začne na pobudo upravljavca pod pogojem, da je taka uporaba v skladu s prostorskimi akti občine in drugimi veljavnimi predpisi.

7. člen (postopek in metode)

(1) Pogoj za oddajo nepremičnega premoženja v najem je izvedba postopkov in opravil določenih z zakonom in uredbo.

(2) Nepremično premoženje se, upoštevajoč predviden letni prihodek od oddaje nepremičnega premoženja v najem, odda v najem po eni izmed naslednjih metod:

- z javno dražbo,
- z javnim zbiranjem ponudb ali
- s sklenitvijo neposredne pogodbe.

(3) Postopek oddaje nepremičnega premoženja v najem se praviloma izvede z metodo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, razen če so izpolnjeni pogoji za sklenitev neposredne pogodbe, ki so določeni z zakonom. Izbere se tista metoda, ki upravljavcu zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek, pri tem pa je praviloma primarni cilj oddaje poslovnih prostorov, doseganje čim višje najemnine, bogatenje turistične ponudbe in zagotavljanje potreb občanov skladno z javnim interesom lokalne skupnosti.

8. člen (javna dražba)

(1) Javna dražba se izvede po postopku določenem z zakonom in uredbo, kjer se najemna pogodba sklene s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.

(2) Javno dražbo vodi tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje predstojnik upravljavca.

(3) Natančnejšo vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javne dražbe določata zakon in uredba.

(4) Komisija je za svoje delo odgovorna županu in mu mora o svojem delu tudi poročati.

9. člen

(javno zbiranje ponudb)

(1) Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za najem določenega nepremičnega premoženja občine.

(2) Postopek javnega zbiranja ponudb vodi tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje predstojnik upravljavca.

(3) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izhodiščna najemnina ali v postopku, ki se izvede v primeru, da je med prejetimi več najugodnejših ponudb, ni bila dosežena vsaj najemnina, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, javno zbiranje ponudb ni uspešno.

(4) Natančnejšo vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb določata zakon in uredba.

10. člen

(neposredna pogodba)

(1) Nepremično premoženje se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če so izpolnjeni pogoji, določeni v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.

(2) Če se nepremično premoženje občine v najem odda po metodi neposredne pogodbe in je za najem zainteresiranih več oseb, se z zainteresiranimi osebami opravijo pogajanja o višini najemnine in drugih pogojih oddaje v najem. Postopek s pogajanja vodi tričlanska komisija, ki jo imenuje predstojnik upravljavca.

(3) Če so merilo za izbor najemnika poleg višine najemnine tudi drugi pogoji, morajo biti merila za izbor najugodnejšega ponudnika ovrednotena in vsebovana v objavi namere o sklenitvi neposredne pogodbe.

(4) Natančnejšo vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi s sklepanjem neposredne pogodbe določata zakon in uredba.

2.2. NASTANEK, TRAJANJE IN PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

11. člen

(nastanek najemnega razmerja)

(1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe. Najemna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki (najemodajalec in najemnik).

12. člen

(trajanje najemnega razmerja)

(1) Nepremično premoženje se odda v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.

(2) Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavec nepremično premoženje ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

13. člen (podnajem)

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

2.2.1. ODDAJA POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

14. člen (najemna pogodba)

(1) Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki in vsebovati sledeče obvezne sestavine:

- identifikacijske podatke poslovne stavbe ali poslovnega prostora, ki je predmet oddaje v najem (naslov/lokacija, ID znak, velikost/površina) z navedbo morebitnega /ih skupnega/-ih oziroma funkcionalnega/-ih prostora/-ov;
- navedbo dejavnosti oziroma namena, za katerega se poslovna stavba ali poslovni prostor oddaja v najem;
- čas trajanja najemnega razmerja;
- višino in način plačevanja najemnine;
- obveznost in način plačevanja obratovalnih in drugih stroškov;
- navedbo metode oddaje v najem;
- pravice in obveznosti pogodbenih strank, ki se nanašajo na uporabo in vzdrževanje najete poslovne stavbe ali poslovnega prostora;
- določbo o oddaji v podnajem;
- navedbo skrbnikov pogodbe, na strani pogodbenih strank;
- razloge za prenehanje najemnega razmerja in odpovedni rok;
- pravico vstopa upravljavca v poslovno stavbo ali poslovni prostor in pravico ogleda oziroma pregleda le-te(ga);
- druge obveznosti in pogoje, ki izhajajo iz uporabe poslovnega prostora.

(2) Ob prevzemu poslovne stavbe ali poslovnega prostora v najem in ob predaji (vračilu) izpraznjene poslovne stavbe ali poslovnega prostora se sestavi primopredajni zapisnik, v katerem se opiše stanje prostora/-ov in opreme, stanje porabe po vgrajenih merilnikih in morebitne druge ugotovitve.

(3) Najemno pogodbo sklepa upravljavec nepremičnega premoženja (najemodajalec).

15. člen (normalna raba najete nepremičnine)

(1) Najemnik je dolžan najeto nepremičnino vzdrževati v zapisniško prevzetem stanju, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. Glede stroškov tekočega

vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika, ki določa standarde vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

(2) Najemnik je dolžan na svoje stroške odpraviti škodo na poslovni stavbi ali v poslovnem prostoru, ki jo sam povzroči oziroma, ki bi nastala v okviru opravljanja dejavnosti.

(3) Najemnik ni odgovoren za poslabšanje stanja poslovne stavbe ali poslovnega prostora, do katerega je prišlo zaradi normalne uporabe, ki je v skladu z določili najemne pogodbe.

16. člen (nujna popravila)

(1) V primeru nujnega popravila je najemnik dolžan to takoj, vendar pa najkasneje v treh dneh, to sporočiti upravljavcu.

(2) Upravljavec mora popravila začeti v najkrajšem možnem času, ki ne sme biti daljši od 30 dni.

(3) Če je to popravilo neodložljivo, da se zavaruje življenje ali zdravje uporabnikov poslovnega prostora ali poslovnega prostora in opreme v njem pred večjo škodo, ga je dolžan sam opraviti, ima pa pravico zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil.

17. člen (zavarovanje nepremičnine)

(1) Občina zavaruje nepremično premoženje, ki se oddaja v najem, in sicer na način, ki je za premoženje najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.

(2) Opremo, ki je v lasti najemnika, je dolžan zavarovati najemnik sam.

18. člen (vračilo)

Najemnik je po prenehanju najemnega razmerja dolžan poslovno stavbo oziroma poslovni/-e prostor/-e s ključi vrniti v stanju, v kakršnem ga/jih je prevzel, upoštevajoč normalno rabo.

19. člen (prepovedana dejanja najemnika)

Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca:

- spremeniti, zožiti ali razširiti dovoljene poslovne dejavnosti;
- izvajati preureditvenih del v poslovnih stavbah in poslovnih prostorih;
- izvršiti drugih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnosti v poslovni stavbi in poslovnem prostoru.

20. člen (prenehanje najemnega razmerja)

(1) Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- s potekom časa, za katerega je bila najemna pogodba sklenjena,

- z odpovedjo najemne pogodbe z zakonsko predpisanim odpovednim rokom ali z odpovednim rokom, določenim v najemni pogodbi ali
- z odstopom najemodajalca od najemne pogodbe, če najemnik krši določbe najemne pogodbe.

(2) Najemno razmerje se za poslovne stavbe ali poslovne prostore odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev, s pisno odpovedjo.

21. člen **(odstop od pogodbe)**

(1) Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev in izročitev najete poslovne stavbe ali poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

a) Če najemnik krši določila sklenjene najemne pogodbe, in sicer:

- če poslovno stavbo ali poslovni prostor odda v podnajem brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če poslovno stavbo ali poslovni prostor uporablja na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj,
- če v poslovni stavbi ali poslovnem prostoru izvršuje ali izvrši adaptacijo oziroma investicijska vlaganja brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovne stavbe ali poslovni prostor poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške,
- če v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bila dodeljena poslovna stavba ali poslovni prostor,
- če brez soglasja najemodajalca spremeni predmet poslovanja ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost, ki naj bi se izvajala v poslovni stavbi ali v poslovnem prostoru,
- če za več kot en mesec brez upravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,
- če izgubi status, na podlagi katerega je pridobil poslovno stavbo ali poslovni prostor v najem,
- če najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravnava niti v nadaljnjih šestdesetih dneh po prejemu opomina,
- če na kakršenkoli način ovira prenavo poslovne stavbe ali poslovnega prostora,
- če tudi po pisnem opominu najemodajalca uporablja najeto nepremičnino v nasprotju s pogodbo ali jo uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,

b) če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato poslovno stavbo oziroma prostor sam potrebuje ter

c) v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

(2) Najemodajalec v primerih iz prejšnjega odstavka določi tudi čas, v katerem mora najemnik izprazniti najeto nepremičnino ter jo izročiti najemodajalcu v stanju, v kakršnem jo je dobil v najem. Ob predaji izpraznjene nepremičnine se sestavi primopredajni zapisnik.

2.2.2. ODDAJA ZEMLJIŠČ V NAJEM

22. člen (zemljišča)

(1) Stavbna zemljišča se oddajajo v najem po postopku določenem s tem pravilnikom, zakonom in uredbo.

(2) Kmetijska zemljišča se oddajajo v zakup v skladu s pogoji in po postopku, ki jih določa zakon, ki ureja kmetijska zemljišča.

23. člen (najemna pogodba)

(1) Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki in vsebovati sledeče obvezne sestavine:

- identifikacijske podatke zemljišča, ki je predmet oddaje v najem (naslov/lokacija, ID znak, velikost/površina idr.);
- navedbo namena, za katerega se zemljišče oddaja v najem;
- čas trajanja najemnega razmerja;
- višino in način plačila najemnine;
- metodo oddaje v najem;
- pravice in obveznosti pogodbenih strank;
- določbe o oddaji v podnajem;
- navedbo skrbnikov pogodbe in
- druge obveznosti in pogoje, ki izhajajo iz uporabe zemljišča.
-

(2) Najemno pogodbo sklepa upravljavec nepremičnega premoženja (najemodajalec).

24. člen (normalna raba)

(1) Najemnik je dolžan najeto zemljišče uporabljati kot dober gospodar ter na način in v obsegu, ki ne bo posegal v pravice drugih uporabnikov ali v rabo sosednjih zemljišč oziroma bo zagotovil morebitni intervencijski dostop.

(2) Najemnik je dolžan na svoje stroške odpraviti škodo, ki jo sam povzroči oz. bi nastala v okviru opravljanja dejavnosti bodisi na zemljišču, ki je predmet najemne pogodbe bodisi na sosednjem zemljišču.

(3) Najemnik ni odgovoren za poslabšanje stanja zemljišča, do katerega je prišlo zaradi normalne uporabe, ki je v skladu z določili najemne pogodbe.

25. člen (prenehanje najemnega razmerja)

(1) Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem pogodbe o oddaji v najem,
- s potekom časa, za katerega je bila pogodba sklenjena,

- z odstopom od najemne pogodbe.

(2) Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva od najemnika, da zemljišče, ki je predmet pogodbe, brez odpovednega roka, zapusti, če ugotovi, da ne izpolnjuje pogodbeno dogovorjenih obveznosti oziroma huje krši določila sklenjene najemne pogodbe.

(3) Najemnik je po preteku časa, za katerega je sklenjeno najemno razmerje, dolžan zemljišče vrniti v stanju, kakršnem je bilo pred začetkom najemnega razmerja, upošteva njegovo normalno rabo.

2.3. NAČIN IN MERILA DOLOČANJA NAJEMNIN

26. člen (najemnina in drugi stroški)

(1) Za najem nepremičnega premoženja je najemnik dolžan plačevati najemnino.

(2) Najemnik je dolžan plačevati tudi druge stroške, če tako določa zakon, uredba ali je tako, v skladu za zakonom ali uredbo, dogovorjeno s sklenjeno najemno pogodbo.

(3) Za druge stroške se štejejo:

- obratovalni stroški,
- stroški rednega vzdrževanja nepremičnega premoženja (manjših vzdrževalnih del),
- stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- stroški upravljanja,
- stroški zavarovanja,
- in drugi dogovorjeni stroški.

(4) Najemnina se praviloma plačuje za tekoči mesec, mesečno, na podlagi izstavljenega računa s strani upravljavca, lahko pa tudi letno. Plačilo mora biti izvedeno do zadnjega dne v mesecu oziroma letu, razen v primerih drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.

(5) Drugi stroški se plačujejo na način določen v najemni pogodbi.

27. člen (določitev mesečne najemnine)

(1) Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v absolutnem znesku v EUR ali v EUR/m² in je določena glede na namembnost poslovne stavbe ali poslovnega prostora oziroma dejavnost, ki se bo v njem odvijala oziroma glede na namensko rabo zemljišča.

(2) Najemnina se določi izkustveno na podlagi cenika, ki ga sprejme predstojnik upravljavca. Cenik se objavi na spletni strani upravljavca, lahko pa tudi na drug običajen način.

(3) Če višina letne najemnine za najeto nepremičnino preseže 10.000 EUR, mora upravljavec pred sklenitvijo pravnega posla naročiti cenitev višine najemnine. Ocenjena višina najemnine predstavlja izhodiščno mesečno najemnino.

(4) Upravljavec lahko tudi v drugih primerih, ko cenitev višine najemnine ni obvezna, odloči, da se za določitev najemnine ne uporabi cenik, iz drugega odstavka tega člena, ampak se najemnina določi na podlagi cenitve višine najemnine. Če se cenitev opravi iz razlogov na strani interesenta za najem, stroške oprave cenitve višine najemnine krije interesent za najem.

(5) Najemnina se lahko plačuje mesečno ali letno, razen če se nepremično premoženje, v skladu z določili zakona, uredbe in tega pravilnika, v najem oddaja po posameznih urah ali dnevih.

(6) Najemnina se usklajuje na vsake tri leta.

28. člen **(izhodiščna oziroma izklicna najemnina)**

(1) Če je za najem iste nepremičnine zainteresiranih več oseb, se z vsemi opravijo pogajanja o višini najemnine, pri čemer najemnina, določena na podlagi prejšnjega člena tega pravilnika, predstavlja izhodiščno najemnino.

(2) Če je v skladu z zakonom, nepremično premoženje v najem treba oddati po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, najemnina, določena na podlagi prejšnjega člena tega pravilnika, predstavlja izklicno najemnino v postopku javne dražbe oziroma izhodiščno najemnino v postopku javnega zbiranja ponudb

29. člen **(oddaja pod ocenjeno vrednostjo najemnine)**

(1) Pod ocenjeno vrednostjo najemnine se lahko odda v najem nepremično premoženje, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponodbami, ki so v javnem interesu lokalne skupnosti, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena, se nepremičnine oddajo v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb.

(3) Objava javnega zbiranja ponudb lahko vsebuje morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati ponudnik.

(4) Pred postopkom oddaje nepremičnine za dejavnosti iz prvega odstavka predstojnik upravljavca izda sklep, v katerem opredeli namembnost oddaje in odstotek znižanja najemnine, ki ne sme biti višji od 80%.

30. člen **(kategorije namembnosti)**

Pri določanju višine najemnine za poslovne stavbe in poslovne prostore se upoštevajo naslednje kategorije namembnosti:

1. kategorija: poslovne stavbe in poslovni prostori, v katerih se opravlja pridobitna dejavnost,
2. kategorija: poslovne stavbe in poslovni prostori, v katerih se opravlja nepridobitna dejavnost,

3. kategorija: poslovne stavbe in poslovni prostori, v katerih se opravlja deficitarna dejavnost oziroma dejavnosti posebnega pomena za lokalno skupnost,

4. kategorija: pomožni prostori (skladišča, garaže, ipd.).

31. člen (izjemno znižanje najemnine)

(1) Za določen čas se najemniku lahko na podlagi vloge zniža najemnina ali oprosti plačilo najemnine za najem poslovne stavbe ali poslovnega prostora v naslednjih primerih:

- za čas obnove javne infrastrukture s predhodnim soglasjem upravljavca, v okviru predvidenega terminskega plana izvajanja del, če je moteno, oteženo ali onemogočeno opravljanje dejavnosti v poslovni stavbi ali poslovnem prostoru,
- za čas adaptacije poslovne stavbe ali poslovnega prostora oziroma za čas investicijskih vlaganj v poslovno stavbo ali poslovni prostor s predhodnim pisnim soglasjem upravljavca, v okviru terminskega plana izvajanja del,
- če je najemnik, ki je sicer nosilec in edini izvajalec dejavnosti, v postopku zdravljenja ali rehabilitacije je lahko oproščen plačila najemnine največ do 6 mesecev. Svojo nesposobnost za opravljanje dejavnosti mora dokazovati po pravilih zdravniške komisije ZZZS,
- v primeru naravnih nesreč ali razglašeni epidemij nalezljivih bolezni, zaradi česar je onemogočeno ali prepovedano izvajanje najemnikove dejavnosti, pri čemer mora slednji poleg vloge predložiti tudi ustrezna dokazila.

(2) Vlogo najemnika pregleda strokovna služba upravljavca, ki poda predlog. O predlogu odloča predstojnik upravljavca s pisnim obvestilom najemniku.

3. VLAGANJA V POSLOVNO STAVBO ALI POSLOVNI PROSTOR

32. člen (stanje poslovne stavbe ali prostora)

(1) Najemniku se odda v najem urejena poslovna stavba ali poslovni prostor, lahko pa tudi delno urejena ali neurejena poslovna stavba ali poslovni prostor.

(2) Stanje poslovne stavbe ali poslovnega prostora se ugotavlja na podlagi zapisnika o primopredaji stavbe ali prostora.

33. člen (dodatna vlaganja)

(1) Morebitna potrebna dela za usposobitev, obnovitev ali preureditev poslovnega prostora ali poslovne stavbe za uporabo oziroma opravljanje dejavnosti, ki je določena z najemno pogodbo, je najemnik dolžan opraviti na lastne stroške. Opravi lahko samo tista dela, za katera si predhodno pridobi pisno soglasje upravljavca in ni upravičen do povrnitve kakršnih koli stroškov vlaganj in z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na poslovni stavbi ali poslovnem prostoru.

(2) Po prenehanju najemnega razmerja za poslovni prostor se najemnik z upravljavcem dogovori o morebitnem priznanju dodatnih vlaganj.

(3) V primeru, da dodatna vlaganja za lastnika niso koristna, je najemnik dolžan vzpostaviti poslovni prostor v prvotno stanje.

34. člen (investicijska vzdrževalna dela)

(1) Investicijska vzdrževalna dela na nepremičnem premoženju izvaja upravljavec na podlagi področnih predpisov, ki urejajo javne finance, javno naročanje oziroma javno zasebno partnerstvo.

(2) Vlaganja fizičnih in pravnih oseb v konkretne nedokončane poslovne stavbe ali poslovne prostore ali poslovne stavbe ali poslovne prostore v slabem stanju, ki so v lasti občine, morajo biti izvedena v skladu z zakonom, ki ureja javno zasebno partnerstvo in drugimi področnimi predpisi.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena se sklene pisni dogovor med najemnikom in upravljavcem, v katerem se posebej opredelijo potrebna vlaganja oziroma predvidena dela, višina predvidenih sredstev, načini dokazovanja vlaganj ter morebitno pobotanje vlaganj z zneski najemnin.

4. ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V BREZPLAČNO UPORABO

35. člen (brezplačna uporaba)

(1) Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, se lahko da v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog,
- nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status,
- socialnemu podjetju ali nepridobitni pravni osebi, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela postopek registracije v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: nepridobitna pravna oseba), v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljena, ali
- mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.

(2) Uporabniki nepremičnega premoženja iz 1. odstavka tega člena, ki sklenejo pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja, krijejo obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del, stroške zavarovanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

36. člen (čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi)

(1) Nepremično premoženje se lahko odda v brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti iz prvega odstavka 39. člena, vendar največ za obdobje, ki ni daljše od petih let.

(2) Če upravljavec nepremičnega premoženja ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se lahko nepremično premoženje odda v brezplačno uporabo za obdobje, ki ni daljše od 20 let, če gre za oddajo za potrebe obrambe, varnosti, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

(4) Upravljavec nepremičnega premoženja lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o brezplačni uporabi, če:

- pravno poslovnim uporabnikom iz prvega odstavka 39. člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,
- upravljavec premoženje potrebuje za opravljanje svojih nalog ali
- pravno poslovni uporabnik tudi po opominu upravljavca uporablja nepremično premoženje v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda.

37. člen (obvezne sestavine)

(1) Obvezna sestavina pogodbe o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja je določilo o obveznosti izročitve morebitne neupravičeno prejete koristi v višini določene najemnine, skladno z določili zakona.

(2) V pogodbi o oddaji nepremičnega premoženja v brezplačno uporabo se določi obveznost uporabnika, da krije obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

(3) Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika, ki določa standarde vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

5. ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V OBČASNO UPORABO

38. člen (postopek oddaje v občasno uporabo)

(1) Če to ni v nasprotju z namembnostjo nepremičnine in se z uporabo ne krni ugled upravljavca, se nepremičnina 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 (občasna uporaba).

(2) Uporabnik je dolžan plačevati uporabnino. Uporabnina se določi s cenikom, ki ga sprejme predstojnik upravljavca/župan. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani upravljavca.

(3) Uporabnina 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 roku 15 dni.

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

39. člen (prednosti)

(1) V primeru, ko je za isti termin vloženih več vlog za uporabo istega nepremičnega premoženja, imajo praviloma prednost:

- prireditve oziroma dogodki občinskega pomena,
- društva in druge nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu,
- izvajalci vsakokratnega letnega programa športa, turizma in kulturnih programov v občini ter
- najemniki, katerim je uporaba občinskih prostorov zagotovljena z drugimi predpisi občine.

(2) O prednosti odloči predstojnik upravljavca. Ne glede na prednost je možna sporazumna uskladitev uporabnikov s pooblaščen osebo upravljavca pri določanju terminov uporabe nepremičnega premoženja.

(3) Z uporabniki se sklene pogodba, ki je osnova za izstavitve računa za plačilo uporabnine.

6. PREHODNE IN KONČNI DOLOČBI

40. člen

Obstoječa najemna razmerja za določen čas ostanejo v veljavi do izteka najemnega razmerja.

41. člen

Najkasneje v roku 6 mesecev od uveljavitve tega pravilnika se uskladijo oziroma sprejmejo ceniki za najemanje in uporabo nepremičnega premoženja po tem pravilniku.

42. člen

Za vsebine, ki jih ta pravilnik ne ureja, ter v primeru spremembe predpisov, ki so bili podlaga ob pripravi tega pravilnika, se neposredno uporabljajo določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, uredbe, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, zakona, ki ureja obligacijska razmerja, zakona, ki ureja javne finance in drugi, navedenim zakonom podrejeni predpisi.

V primeru spremembe predpisov, se določila tega pravilnika uskladijo v roku 3 mesecev od sprejetja sprememb predpisov.

44. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu Občine Vransko »Občinski informator – Uradne objave Občine Vransko«.

Številka: 007/2025

Datum:

Občina Vransko
Nataša Juhart, županja