



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

13. redna seja občinskega sveta
dne 15. novembra 2016

Gradivo za 8. točko dnevnega reda

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

Poročevalka: mag. Janja TKAVC SMOGAVEC, vodja oddelka za splošne in pravne zadeve
mag. Monika KIRBIŠ ROJS, vodja oddelka za gospodarstvo



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>

Datum: 26.10.2016

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

ZADEVA: Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti ali upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem

I. PREDLAGATELJ

Župan, dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Statutarno pravna komisija
Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Dvofazni

IV. FAZA POSTOPKA

1. Obravnava

V. PRAVNE PODLAGE

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12 – ZJUF in 14/15 – ZUUJFO),
- Zakon 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),

- 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),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10).

VI. NAMEN, CILJI SPREJEMA

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 za lastnino Občine Slovenska Bistrica je bil sprejet leta 1996 na podlagi 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). Zaradi, v tem času, že sprejete zakonodaje, ki opredeljuje postopke razpolaganja države in samoupravnih lokalnih skupnostih s stvarnim premoženjem je bilo potrebno pristopiti k spremembi oz. prenovi predmetnega odloka.

Odlok v svoji vsebini bolj natančno in podrobno določa postopek najema stvarnega premoženja, ki je v lasti ali upravljanju Občine Slovenska Bistrica kot pa to določa zakon in uredba, ki urejata stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnostih ter zakon, ki ureja poslovne stavbe in poslovne prostore. V odloku se je poleg najema poslovnih prostorov dodala nova vsebina oz. področje urejanja, in sicer ureditev najema drugega stvarnega premoženja, ki predstavljajo ostale nepremičnine (stavbna ali kmetijska zemljišča), ki so v lasti ali upravljanju Občine Slovenska Bistrica. Najem teh nepremičnin (zemljišč) do sedaj ni bil urejen v predpisu občine.

Po vsebini je odlok razdeljen na 4 poglavja, in sicer na; I. Splošne določbe, ki obravnavajo splošne določbe, ki veljajo za oba sklopa nepremičnin – poslovne prostore in drugo stvarno premoženje; II. Oddaja poslovnih prostorov na najem in III. Oddaja drugega stvarnega premoženja v najem, ki posebej urejata specifične določbe za vsako vrsto stvarnega premoženja; IV. Določitev najemnin, v katerem se prav tako določata dva različna načina obračunavanja, za poslovne prostore se uporabljata Pravilnik 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 Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05), medtem ko se za obračun višine najemnine in uporabe za manj kot en mesec uporablja sprejet Sklep o višini najemnin in uporabo stvarnega premoženja v lasti ali upravljanju Občine Slovenska Bistrica, ki je priloga k temu gradivu. Višina najemnine za kmetijska zemljišča in stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za kmetijske namene se določa po vsakokratno veljavnem ceniku Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki je objavljen na njihovi spletni strani, saj je Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, kot upravljalec kmetijskih površin v Republiki Sloveniji pristojen določati ceno za najem kmetijskih zemljišč. V. Prehodne in končne določbe, ki določa, da je po uveljavitvi tega odloka potrebno vse najemne pogodbe uskladiti, da preneha veljati Odlok o oddaji poslovnih prostorov na najem in določitvi najemnin za poslovne stavbe, poslovne prostore ter uporabnin za garaže in parkirišča, pokrite in nepokrite površine za lastnino Občine Slovenska Bistrica ter da vrednost točke, za obračun najemnin za poslovne prostore, sprejeta na podlagi prejšnjega odloka ostane v veljavi.

VII. *FINANČNE POSLEDICE*

Sprejetje predlaganega odloka nima neposrednih finančnih posledic za občinski proračun.

VIII. *PREDLOG SKLEPA*

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

SKLEP

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

S spoštovanjem!

mag. Janja TKAVC SMOGAVEC
vodja oddelka

Priloga:

- Odlok o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti ali upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem – I. obravnava,
- Sklep o višini najemnin in uporabe stvarnega premoženja v lasti ali upravljanju Občine Slovenska Bistrica za leto 2017.



**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 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-II, 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 naredni seji dne2016 sprejel

OD 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 bolj natančno 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 veljavni zakon, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnostih, zakon, ki ureja poslovne stavbe in poslovne prostore, zakon, ki ureja obligacijska razmerja in drugi zakoni, ki urejajo področje razpolaganja s stvarnim premoženjem občin ter njihovi podzakonski predpisi.

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. člen

(1) Najemno razmerje se uredi s pogodbo za določena ali nedoločena časa, 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 oz. uporabo stvarnega premoženja za obdobje, krajše od 1 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.

6. člen

Najemodajalec lahko kadarkoli, brez odpovednega roka, odstopi od pogodbe, če:

- najemnik odda stvarno premoženje v podnajem,
- najemnik ne uporablja stvarno premoženje v skladu z najemno pogodbo,
- najemnik uporablja stvarno premoženje na način, s katerim sosedje 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 oz. uporabo, krajšo od enega meseca, za katere se račun izda ob izdaji soglasja.

(2) Rok za plačilo računa je 8 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 določenih pogojih za opravljanje take dejavnosti;
- članstvu 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 nove 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 vloži v pisni obliki, v osmih dneh od dneva vročitve sklepa. O pritožbi odloči župan, 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 pravici 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 zaključen stečajni postopek,
- najemnik najemodajalcu v roku osem dni od datuma spremembe ne sporoči spremembe naslova stalnega bivališča ali spremembe številke žiro 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.

(2) Za opredelitev namenskosti zemljišča, se uporabljajo prostorski akti Občine Slovenska Bistrica.

17. člen

(1) 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
 - krajevne in mestne skupnosti
 - 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
 - razstavniki 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 – ateljeji
 - živilska obrt (pekarnice, slaščičarne)
 - časopisno-založniška obrt
 - tiskarstvo, fotokopiranje
 - druge terciarne dejavnosti: turistične, prevozniške, komisionarske, posredniške
 - storitvene 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 (elektroniko, elektrotehnika, finomehanika ipd.)
- trgovine s centralno funkcijo (zunanja trgovina, trgovina na debelo, blagovnice)

(3) Območja:

Območje občine, kjer je poslovni prostor, so razdeljena 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, Črešnjevce, 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

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 planu izvajanja del;
- elementarnih nesreč;

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 pooblaščen podjetje, opredelita obseg investicije za ureditev poslovnega prostora.

(2) 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, 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 vrednot 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 oz. 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

Plačilo najemnine se lahko zniža ali oprosti ob nezmožnosti uporabe stvarnega premoženja v primerih:

- elementarnih nesreč,
- začasne uporabe lastnika stvarnega premoženja.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen

(1) Dosedanje najemne pogodbe, v kolikor so v nasprotju z določiti tega odloka, je potrebno uskladiti v roku 6 mesecev po uveljavitvi tega odloka.

(2) V primeru, ko najemnik poslovnega prostora ne sklene nove najemne pogodbe po tem odloku, se šteje kot odpoved najemnega razmerja.

28. člen

Najemnine se po določilih tega odloka uskladijo v roku enega meseca po uveljavitvi tega odloka. O spremembi najemnin se mora pisno obvestiti vse najemnike poslovnih prostorov in druge 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 20. členu tega odloka se uporablja sprejet sklep št. 033-36/2009-17/14 z dne 16.2.2009, ki ga je sprejel Občinskega sveta 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.

Številka:

Datum:

Župan
Občine Slovenska Bistrica
Dr. Ivan ŽAGAR

Na podlagi 25. člena Odloka o oddaji stvarnega premoženja, ki je v lasti ali upravljanju Občine Slovenska Bistrica, v najem, je občinski svet Občine Slovenska Bistrica na svoji redni seji z dne sprejel

**SKLEP O VIŠINI NAJEMNIN IN UPORABE STVARNEGA PREMOŽENJA V LASTI ALI
UPRAVLJANJU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA
za leto 2017**

1. točka

Namen uporabe	mesečna najemnina €/m ² / območje		
	I.	II.	III.
Uporaba stvarnega premoženja za gostinske ali trgovske namene, kot so kioski, poletni vrtovi, terase, stojnica in podobno	2,00 €/m ²	1,50 €/m ²	1,00 €/m ²
Uporaba stvarnega premoženja za namene gradbeništva, skladiščenje materiala, deponiranje gradbenega materiala in podobno	2,00 €/m ²	1,50 €/m ²	1,00 €/m ²
Uporaba stvarnega premoženja za namene športa, tekmovanj, in podobnih prireditev	1,50 €/m ²	0,70 €/m ²	0,50 €/m ²
Funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, garaža,...)	1,50 €/m ²	1,00 €/m ²	0,70 €/m ²
Funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, dostopna pot, zelenica, garaža,...)	2,00 €/m ²	1,50 €/m ²	1,00 €/m ²
Površine, ki jih je mogoče uporabiti za namene parkiranja, postavitve garaže in druge površine, ki jih ni mogoče uvrstiti v drug namen	2,00 €/m ²	1,50 €/m ²	1,00 €/m ²

2. točka

Pri izdaji soglasja za uporabo zemljišča za manj kot 1 mesec, se obračuna višina mesečne najemnine.

Ne glede na določitev višine najemnine po tabeli v prejšnji točki, najemnina oz. uporabnina za posamezno pogodbo za najem oz. soglasje za uporabo stvarnega premoženja ne sme biti nižja od 20,00 €/mes.

3. točka

Stvarno premoženje je glede na lokacijo razvrščeno v območja, določena v 19. členu Odloka.

Številka:

Datum:

Župan
Občine Slovenska Bistrica
Dr. Ivan ŽAGAR