

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 94/07– ZLS-UPB2, 76/08, 79/09, 14/10 Odl. US, 51/10 in 84/10 Odl. US, 40/2012-ZUJF), Stanovanjskega zakona (SZ-1; Ur. list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 9/2007 Odl. US, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 90/09 – Odl. US. in 62/10-ZUPJS, 56/2011 Odl.US, 87/2011, 40/2012-ZUJF), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP; Ur. list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, RS št. 10/91, 17/91-I– ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – Odl. US, 87/2011-ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/10), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011, 42/2012) in 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03, 106/03, 34/04-popr.) je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na 15. redni seji, dne 29. 11. 2012, sprejel

ODLOK

o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Občina Šmartno pri Litiji za zagotavljanje potreb svojih prebivalcev upravlja in razpolaga s stanovanji, stanovanjskimi hišami, poslovnimi prostori, stavbnimi zemljišči in drugim premoženjem v lasti in upravljanju občine, z namenom zagotavljanja javnega interesa, zlasti:

- gospodarjenja s stanovanji, stanovanjskimi hišami, poslovnimi prostori, garažami, stavbnimi zemljišči in drugimi nepremičninami;
- financiranja gradnje, nakupa in obnove stanovanj, stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin;
- zagotavljanja kontinuiranega pridobivanja vseh vrst stanovanj;
- pridobivanja stavbnih zemljišč;
- oddajanja občinskih stavbnih zemljišč investitorjem.

2. člen

Odlok o splošnih pogojih Občine Šmartno pri Litiji pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (v nadaljnjem besedilu: odlok) ureja:

- način in postopek dodeljevanja službenih najemnih in tržnih najemnih stanovanj ter bivalnih enot v najem,
- pogoje za določitev upravičencev do sodelovanja na razpisih za oddajo v najem službenih najemnih stanovanj ter merila za njihovo izbiro,
- vsebino medsebojnih pravic in obveznosti med občino in upravičenci v zvezi z dodeljenimi stanovanji in
- oddajanje poslovnih prostorov in določenih zemljišč v lasti občine.

Odlok ne zajema dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, le-ta se dodeljujejo skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, oziroma z vsakokratno veljavno zakonodajo, ki ureja to področje.

II. ODDAJANJE STANOVANJ V NAJEM

1. Službena najemna stanovanja

Službena najemna stanovanja so stanovanja, ki jih strokovna služba občinske uprave kategorizira kot takšna.

3. člen

Službena najemna stanovanja se oddajajo v najem v skladu z možnostmi in potrebami na podlagi razpisa.

4. člen

Upravičenci za najem službenih najemnih stanovanj so zaposleni v občinski upravi, v javnih zavodih, javnih skladih in javnih podjetjih, katerih ustanoviteljica, soustanoviteljica ali lastnica je Občina Šmartno pri Litiji.

5. člen

Službena najemna stanovanja se oddajajo v najem z najemno pogodbo za določen čas, to je za čas trajanja delovnega razmerja najemnika. Najemno razmerje preneha s prenehanjem delovnega razmerja oziroma s potekom pogodbenega roka.

6. člen

Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev službenega stanovanja v najem, so poleg pogoja zaposlitve iz 4. člena tega odloka še:

- kadrovska pomembnost prosilca za delodajalca in za Občino Šmartno pri Litiji kot samoupravno lokalno skupnost, izkazana s pisno utemeljitvijo poslovnega organa delodajalca;
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.

7. člen

V primerih, ko kandidira na razpisu več prosilcev s strani istega delodajalca, mora poslovodni organ tega delodajalca izdelati pisni prednostni red teh prosilcev in ga v razpisnem roku posredovati strokovni službi občine (v nadaljevanju: strokovna služba).

8. člen

Strokovna služba občine pripravi razpis za dodelitev službenih najemnih stanovanj v najem.

9. člen

V razpisu se objavi število razpisanih službenih najemnih stanovanj, pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev službenih stanovanj v najem, dokumentacija, ki jo morajo prosilci priložiti k vlogi, višino najemnine in varščine, dohodkovno lestvico za upravičenost do plačevanja neprofitne najemnine, okvirni rok zagotovitve stanovanj, okvirni rok izida – rezultata razpisa, rok oddaje vlog in naslov za oddajo vlog.

V razpisu se opredelijo kriteriji in točkovno ovrednotenje kriterijev za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev. Pri tem se smiselno upoštevajo kriteriji in merila iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, oziroma trenutno veljavne zakonodaje, ki ureja to področje.

10. člen

Razpis se objavi na spletnih straneh in na oglasni deski Občine Šmartno pri Litiji. Besedilo se posreduje tudi vsem poslovodnim organom delodajalcev, navedenih v 4. členu tega odloka, z namenom, da z njim seznanijo zaposlene.

11. člen

Strokovna služba preveri pravočasnost in popolnost prispelih vlog ter izpolnjevanje razpisnih pogojev. Prosilce, ki podajo nepopolne vloge, se pozove k dopolnitvi vlog. Vse vloge, ki niso dopolnjene v postavljenem roku, se zavržejo s sklepom.

Za vodenje razpisnega postopka se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

12. člen

Strokovna služba preda vse popolne in pravočasne vloge tistih prosilcev, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, vključno s prednostnimi redi iz 7. člena tega odloka v obravnavo Komisiji za oddajo v najem službenih, neprofitnih in tržnih stanovanj ter poslovnih prostorov v Občini Šmartno pri Litiji (v nadaljnjem besedilu: komisija), ki jo imenuje župan.

13. člen

Komisija pripravi seznam vseh prosilcev, ki jih je obravnavala, in predlog liste upravičencev, za katere predlaga, da se jim dodeli službeno stanovanje v najem. Komisija lahko zaradi priprave liste upravičencev pridobi dodatne informacije glede kadrovske pomembnosti posameznega prosilca za delodajalca in za Občino Šmartno pri Litiji kot samoupravno lokalno skupnost.

14. člen

Odločbo o uvrstitvi na listo upravičencev ter o oddaji službenega stanovanja v najem izda ob upoštevanju zakona, ki ureja upravni postopek, pooblaščen oseba najemodajalca.

15. člen

Ko je zagotovljeno posamezno službeno stanovanje, strokovna služba na podlagi odločbe pozove upravičenca na sklenitev najemne pogodbe. Pri dodeljevanju službenih stanovanj se smiselno upošteva površinski normativ iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Če se upravičenec ne odzove na ponoven poziv strokovne službe in v roku 8 dni od prejema poziva ne sklene najemne pogodbe, se šteje, da ne želi skleniti najemne pogodbe in da odstopa od udeležbe na internem razpisu.

16. člen

Strokovna služba obvesti o sklenitvi najemne pogodbe s posameznim upravičencem delodajalca, pri katerem je ta upravičenec zaposlen.

Delodajalec je dolžan o prekinitvi delovnega razmerja z upravičencem, ki mu je bilo dodeljeno službeno stanovanje po tem odloku, takoj obvestiti strokovno službo.

17. člen

Izjemoma lahko župan na predlog komisije dodeli službeno najemno stanovanje izven razpisa, po predhodnem soglasju Občinskega sveta Občine Šmartno pri Litiji, če se ugotovi neodložljiva potreba po zagotovitvi službenega stanovanja.

18. člen

Najemnina za službena stanovanja se določa v skladu z veljavno metodologijo za izračun neprofitne najemnine za upravičence, ki po dohodku izpolnjujejo pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem.

Za upravičence, ki presegajo navedeni dohodkovni cenzus, se določi tržna najemnina v skladu s pravilnikom iz 26. i člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja oziroma v skladu z trenutno veljavno zakonodajo, ki ureja to področje, v višini najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine v regiji.

19. člen

Najemnik službenega stanovanja je dolžan plačati varščino v višini treh najemnin.

20. člen

Najemno razmerje preneha s prekinitvijo delovnega razmerja pri delodajalcu, pri katerem je bil najemnik zaposlen ob sklenitvi najemnega razmerja, vključno z upokojitvijo ali s smrtjo najemnika ter se ne more prenašati na ožje družinske člane.

Najemno pogodbo se lahko odpove tudi iz krivdnih razlogov po stanovanjskem zakonu.

21. člen

Glede odpovedi in prenehanja najemnega razmerja, se uporabljajo določila stanovanjskega zakona.

22. člen

Vsa dosedanja najemna razmerja za službena stanovanja ostanejo v veljavi na način, kot so bila sklenjena.

2. Bivalne enote

23. člen

Občina lahko dodeljuje bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, skladno s stanovanjskim zakonom:

- prizadetim v elementarnih in drugih nesrečah;
- na podlagi predhodnega mnenja Centra za socialno delo družinam, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok;
- najemnikom stanovanj v lasti občine, ki se jih na podlagi Stanovanjskega zakona preseli zaradi dolgotrajne nezmožnosti plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

Za namene zagotavljanja potreb po bivalnih enotah v občini se praviloma uporabljajo starejše stanovanjske enote v lasti občine, ki jih zaradi lokacije, na kateri se nahajajo, funkcionalnosti (npr. souporaba sanitarij) ali pa drugih okoliščin ni mogoče oddati upravičencem po javnem razpisu za neprofitna stanovanja ter izpolnjujejo standarde skladno s predpisi.

24. člen

Postopek za dodelitev sproži bodisi posameznik, bodisi steče po uradni dolžnosti. Vzpostavi se seznam upravičencev do dodelitve bivalnih enot.

Splošna pogoja za dodelitev bivalne enote sta državljanstvo Republike Slovenije in stalno prebivališče v Občini Šmartno pri Litiji.

Upravičenost po socialnem kriteriju in po primernosti stanovanja glede na število družinskih članov s smiselnim upoštevanjem Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, preveri komisija iz 12. člena tega odloka.

Odločbo o oddaji bivalne enote v najem izda ob upoštevanju zakona, ki ureja upravni postopek, pooblaščen oseba najemodajalca.

Na podlagi dokončne odločbe se z izbranim prosilcem sklene najemna pogodba za določen čas, s katero se na podlagi veljavnega obligacijskega zakonika, veljavnega stanovanjskega zakona in veljavnih podzakonskih predpisov opredeli vsebina medsebojnih pravic in obveznosti med najemodajalcem in najemjemalcem v zvezi z uporabo bivalne enote.

3. Tržna stanovanja

25. člen

Stanovanje, ki je bilo zajeto v načrtu pridobitve in razpolaganja s stvarnim premoženjem občine, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen, se lahko izvzame iz programa prodaje stvarnega premoženja občine, prenese v osnovna sredstva in odda kot neprofitno najemno stanovanje ali kot službeno najemno stanovanje skladno s tem odlokom. V primeru, da ni potreb po najemu neprofitnega ali službenega najemnega stanovanja, se odda kot tržno najemno stanovanje.

Tržno stanovanje se lahko odda v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let. Najemno razmerje iz prejšnjega odstavka se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša za nadaljnjih pet

let, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem in je tako zagotovljena optimalna ekonomska izkoriščenost tega premoženja.

Stanovanje, ki je še vedno zajeto v letnem načrtu pridobitve in razpolaganja s stvarnim premoženjem občine, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen, pa se lahko odda v najem samo za obdobje, ki ne sme biti daljše od enega leta.

26. člen

Postopek oddaje tržnih stanovanj v najem se izvede ob upoštevanju določb Stanovanjskega zakona in Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

III. NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV IN POSLOVNIH STAVB

27. člen

S tem odlokom se ureja tudi oddajanje poslovnih prostorov in poslovnih stavb (v nadaljevanju: poslovnih prostorov) v najem, katerih lastnik ali imetnik pravice uporabe je občina in način oblikovanja najemnine.

Določbe tega dela odloka se smiselno uporabljajo tudi za oddajanje in določanje najemnin za garaže in javne površine za opravljanje poslovnih dejavnosti, če to ni urejeno v kakšnem drugem občinskem predpisu.

28. člen

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

Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo skupen vhod, ter garaže v sklopu poslovnih in stanovanjskih stavb.

29. člen

Upravičenci do najema poslovnih prostorov so pravne in fizične osebe, ki opravljajo poslovno dejavnost, humanitarne, politične organizacije in društva.

30. člen

Poslovni prostor se odda v najem za opravljanje dejavnosti, ki je skladna z opredelitvijo namembnosti območja po prostorskih aktih Občine Šmartno pri Litiji in veljavno zakonodajo.

31. člen

Postopek oddaje poslovnega prostora ali poslovne stavbe v najem poteka skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, oziroma z vsakokratno veljavno zakonodajo, ki ureja to področje.

32. člen

Postopke oddaje poslovnih prostorov in poslovnih stavb vodi Komisija za vodenje postopkov pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim in finančnim premoženjem občine Šmartno pri Litiji, ki jo je imenoval župan Občine Šmartno pri Litiji.

33. člen

Komisija iz prejšnjega člena tega odloka opravlja v zvezi s poslovnimi prostori in poslovnimi stavbami naslednje naloge:

- obravnava dospele vloge udeležencev javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb,
- pripravlja predloge o oddaji,
- posreduje pooblaščenim osebam občine mnenja in predloge v zvezi z gospodarjenjem.

34. člen

Poslovni prostor ali poslovna stavba se praviloma odda v najem na podlagi metode:

- javne dražbe
- javnega zbiranja ponudb
- neposredne pogodbe.

Pri oddaji poslovnih prostorov v lasti občine se praviloma uporablja metoda javnega zbiranja ponudb.

1. Oddaja poslovnega prostora v najem z neposredno pogodbo

35. člen

Župan lahko odda poslovni prostor ali poslovno stavbo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:

- če je občina manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine;
- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 10.000 EUR;
- če oddaja v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb ni uspela, v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- če se poslovni prostor oziroma poslovna stavba odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se poslovni prostor ali poslovna stavba 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.

36. člen

Komisija pripravi posamični program oddaje poslovnega prostora z neposredno pogodbo v najem. Posamičnemu programu izda soglasje župan Občine Šmartno pri Litiji.

Posamični program vsebuje poleg obveznih sestavin po uredbi o stvarnem premoženju tudi vsebino objave in predlog najemne pogodbe.

Namera o oddaji poslovnega prostora v najem se objavi najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe na oglasni deski in na spletnih straneh Občine Šmartno pri Litiji.

2. Oddajanje na podlagi javnega zbiranja ponudb

37. člen

Komisija pripravi posamični program oddaje poslovnega prostora ali poslovne stavbe, sprejme pa ga župan Občine Šmartno pri Litiji.

Program vsebuje poleg obveznih sestavin po uredbi o stvarnem premoženju tudi vsebino objave javnega zbiranja ponudb in predlog najemne pogodbe.

38. člen

Javno zbiranje ponudb se objavi najmanj 15 dni pred javnim zbiranjem ponudb na oglasni deski, na spletnih straneh občine in po potrebi v občinskem glasilu ter vsebuje:

- ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb;
- splošne podatke o poslovnem prostoru ali poslovni stavbi, ki je predmet oddaje v najem;
- namembnost poslovnega prostora ali poslovne stavbe;
- višino najemnine, veljavne v času razpisa;
- čas, za katerega se poslovni prostor ali poslovna stavba daje v najem;

- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati ponudniki;
- pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora ali poslovne stavbe;
- potrdila, dokazila in mnenja, ki jim morajo priložiti ponudniki;
- naslov in rok za oddajo ponudbe;
- navedbo, ali je odpiranje ponudb javno ali ne;
- navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah oziroma podrobnejšo določitev prioritet, ko pogoje razpisa v enaki meri izpolnjujeta dva ali več prosilcev;
- navedbo, da lahko župan do sklenitve najemne pogodbe ustavi postopek oddaje poslovnega prostora;
- rok, v katerem bodo ponudniki obveščeni o izboru;
- kontaktne osebe in morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspešni ponudnik.

39. člen

Ponudbe interesentov morajo biti poslane priporočeno po pošti na naslov, ki je naveden v objavi, z oznako »za javno zbiranje ponudb«.

40. člen

Po poteku roka za prijavo na javno zbiranje ponudb komisija odpre prispele ponudbe in preveri, ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba), ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

Ne glede na prejšnji odstavek komisija pozove 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 pet dni od prejema poziva za dopolnitev.

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 ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

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

Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj po tem odloku izračunana najemnina za poslovni prostor ali v postopkih iz četrtega odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj najemnina, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

41. člen

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

Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb;
- imenih članov komisije;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- imenih ponudnikov in ponujenih cenah;
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah o tem ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz 38. člena tega odloka;
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena;
- najvišji ponujeni najemnini in imenu oziroma firmi najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitev, da ocenjena vrednost oziroma ob izvedbi postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena najemnina, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb komisija obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb oziroma od izvedbe postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena. Zoper odločitev o izbranem ponudniku ni pritožbe.

42. člen

V primeru, ko pogoje javnega zbiranja ponudb v enaki meri izpolnjujeta dva ali več ponudnikov, in se komisija ne odloči za izvedbo katerega izmed postopkov po 4. odstavku 40. člena tega odloka, imajo prednost ponudniki, ki izpolnjujejo naslednje prednostne pogoje:

1. že obstoječa sklenjena pogodba,
2. nova ali edina dejavnost v kraju,
3. dejavnosti, za katere se v razvojnih programih občine ugotovi, da jih bo občina vzpodbujala,
4. število na novo odprtih delovnih mest,
5. stalno prebivališče na območju občine Šmartno pri Litiji.

V prejšnjem odstavku navedeni prednostni pogoji se po vrstnem redu med seboj izključujejo.

43. člen

Najemnik oziroma zakupnik je dolžan skleniti pogodbo v roku, ki je določen s posamičnim programom oddaje poslovnega prostora.

Najemnik, ki je sklenil najemno pogodbo za poslovni prostor, mora prevzeti poslovni prostor in ga začeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. V kolikor najemnik iz neupravičenih razlogov ne prične uporabljati poslovnega prostora skladno s sklenjeno najemno pogodbo, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka.

3. Način oddaje poslovnega prostora v najem

44. člen

a. Nastanek najemnega razmerja

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe, ki mora poleg z zakonom opredeljenih sestavin vsebovati naslednje sestavine:

- sedež poslovnega prostora oziroma stavbe, v katerem se poslovni prostor nahaja,
- točno navedbo dejavnosti, za katero se poslovni prostor oddaja,
- čas, za katerega se poslovni prostor oddaja,
- možnost uporabe skupnih delov in naprav v stavbi,
- začetek veljavnosti pogodbe in začetek najemnega razmerja,
- višino najemnine,
- obveznost najemnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj (če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini),
- način obračunavanja in plačevanja obratovalnih stroškov ter dajatev, vezanih na poslovni prostor,
- razlogi za prenehanje najemnega razmerja in odpovedni rok,
- določilo, da mora najemnik po prenehanju najemnega razmerja, ne glede na razlog, poslovni prostor vrniti v stanju, kot ga je prevzel ob vselitvi.

Zavarovalne police, ki jih sklepa uporabnik, se morajo vinkulirati v korist Občine Šmartno pri Litiji.

45. člen

Najemna pogodba mora vsebovati tudi določilo, da najemnik brez pisnega soglasja najemodajalca ne sme spreminjati poslovnega prostora, oddati poslovnega prostora v podnajem in da ne sme dovoliti drugim, da opravljajo dejavnost v njegovem poslovnem prostoru.

46. člen

b. Sklenitev najemne pogodbe

Najemna pogodba se praviloma sklene za dobo 5 let. Najemno razmerje se lahko po petih letih izjemoma podaljša ponovno za določen čas nadaljnjih pet let, če za to obstajajo utemeljeni razlogi.

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se lahko poslovni prostor ali poslovna stavba izjemoma odda v najem za daljši čas, ko se oddaja osebam javnega prava za uresničevanje javnih nalog, ki so določene z zakonom. V tem primeru o sklenitvi najemne pogodbe odloča Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji.

4. Prenehanje najemnega razmerja

47. člen

Najemna pogodba preneha s potekom pogodbenega roka, za katerega je pogodba sklenjena, ali z odpovedjo najemnega razmerja.

48. člen

Najemodajalec ima pravico odpovedati najemno pogodbo v skladu z določbami zakona, tega odloka in najemne pogodbe.

49. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor ali poslovno stavbo sam potrebuje.

50. člen

Najemnik lahko kadarkoli, brez navedbe razloga, odpove najemno pogodbo s trimesečnim odpovednim rokom. Odpovedni rok za izpraznitev poslovnega prostora začne teči z dnem prejetja pisne odpovedi.

5. Oddaja poslovnega prostora v brezplačno uporabo

51. člen

Poslovni prostor, ki ga začasno ne potrebuje Občina Šmartno pri Litiji, se lahko odda v brezplačno uporabo.

V brezplačno uporabo se lahko odda tudi poslovni prostor, pri katerem postopek javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen.

52. člen

Poslovni prostor se lahko odda v brezplačno uporabo za določen čas, v katerem se predvideva, da ga ne potrebuje noben uporabnik, vendar ne za več kot pet let.

Izjemoma se lahko odda poslovni prostor v brezplačno uporabo za 20 let, če gre za oddajo za potrebe obrambe, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

53. člen

Namera o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se objavi najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe na oglasni deski in na spletnih straneh Občine Šmartno pri Litiji.

54. člen

V pogodbi o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se določi obveznost uporabnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Zavarovalne police, ki jih sklepa uporabnik, se morajo vinkulirati v korist Občine Šmartno pri Litiji.

6. Osnove in merila za določitev najemnin

55. člen

Izhodiščna najemnina se določi v EUR/m²/ mesec, razen če je s tem odlokom določeno drugače. Izhodiščna najemnina se določi na podlagi Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj, oziroma na podlagi vsakokratne veljavne zakonodaje, ki ureja to področje.

Višina izhodiščne najemnine iz prejšnjega odstavka se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin s sklepom občinskega sveta.

56. člen

Glede na lokacijo poslovnega prostora se najemnina za poslovni prostor izračuna tako, da se izhodiščna najemnina pomnoži z lokacijskim faktorjem, ki lahko vpliva na višino najemnine, za največ 20%.

Lokacijski faktorji po posameznih območjih:

- | | |
|--|------------------------|
| ➤ naselje Šmartno pri Litiji | lokacijski faktor 1 |
| ➤ ostala naselja v občini Šmartno pri Litiji | lokacijski faktor 0,8. |

57. člen

Za poslovne prostore, ki so v prvem ali višjem nadstropju, se najemnina izračunana v skladu s tem odlokom, zmanjša za 30% za prvo nadstropje, za vsako nadaljnje nadstropje pa še za 10%, če pomeni višje ležeči prostor tudi bistveno oviro pri možnostih za ustvarjanje dohodka ali predstavlja določeno oviro za opravljanje dejavnosti.

58. člen

Javna podjetja in javni zavodi ne plačujejo najemnine po tem odloku za uporabo prostorov, ki so jim dodeljeni s posebnim sklepom občinskega sveta v uporabo oziroma v upravljanje za izvajanje njihove dejavnosti. Način uporabe in morebitne obveznosti se v takšnih primerih določijo s posebno pogodbo.

59. člen

V primeru, ko je izvajanje dejavnosti najemnika zelo pomembno za razvoj občine Šmartno pri Litiji, lahko župan po pooblastilu Občinskega sveta občine Šmartno pri Litiji zniža najemnino do največ 50%.

60. člen

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

- nezmožnost 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 s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca, v okviru termenskega plana izvajanja del;
- za čas vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanega poslovnega prostora iz razlogov, katerih povzročitelj ni najemnik;
- za dejavnost, ki je nujno potrebna za normalno delovanje lokalne skupnosti.

7. Vzdrževanje in vlaganja v poslovni prostor

62. člen

Najemnik je dolžan najeti poslovni prostor vzdrževati kot dober gospodar, upoštevajoč normalno rabo poslovnega prostora. V primeru nujnega popravila je najemnik dolžan takoj sporočiti napako najemodajalcu oziroma upravniku, vendar najkasneje v treh dneh.

Najemnik je dolžan odpraviti škodo v poslovnem prostoru oziroma stavbi, ki bi jo povzročil sam.

63. člen

Stroške tekočega vzdrževanja plača najemnik.

64. člen

Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan poslovni prostor vrniti v stanju, primernem za nadaljnjo rabo. Ob izpraznitvi poslovnega prostora se napiše zapisnik o prevzemu.

Glede vzdrževanja poslovnih prostorov, skupnih prostorov, delov in naprav stavbe, se smiselno upoštevajo določila Stanovanjskega zakona in Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

8. Splošno

65. člen

Vse dosedanje najemne pogodbe o oddaji poslovnih prostorov v najem ostanejo v veljavi in se uskladijo s tem odlokom najkasneje v šestih mesecih po sprejemu, razen v primeru, če so novi pogoji za najemodajalca manj ugodni.

IV. ODDAJANJE ZEMLJIŠČ V NAJEM

66. člen

Višina nadomestila za druge oblike uporabe javne površine, kot je postavitve gradbenih odrov, ureditev gradbišč, postavitve kioskov, telefonskih govornic, stojnic, šotorov, potujočih prodajaln, uporaba pločnikov ali trgov in teras v gospodarske ter gostinske namene in višina najemnine za uporabo kmetijskega zemljišča, se določi s sklepom Občinskega sveta.

Višina nadomestila oziroma najemnine iz prejšnjega odstavka se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin s sklepom Občinskega sveta.

V. PRODAJA PREMOŽENJA

67. člen

Prodaja nepremičnin v lasti občine poteka v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, oziroma z vsakokratno veljavno zakonodajo, ki ureja to področje.

VI. POSTOPEK ODLOČANJA O PRAVICAH IZ ODLOKA

68. člen

Kadar pristojni organi odločajo o pravicah upravičencev iz tega odloka, pa teh pravic ne ureja področna zakonodaja, se uporabljajo določbe Zakona o splošnem upravnem postopku.

69. člen

O pravicah iz prejšnjega člena tega odloka odloča na prvi stopnji tajnik Občinske uprave Občine Šmartno pri Litiji, na drugi stopnji pa župan Občine Šmartno pri Litiji.

VII. KONČNE DOLOČBE

70. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo veljati Pravilnik o oddaji profitnih stanovanj v lasti Občine Litija v najem (Uradni list RS, št. 17/1997, 36/1998), Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 36/1998) in Pravilnik o oddaji službenih stanovanj v lasti občine Litija (Uradni list RS, št. 68/1996).

71. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 362-4/2012-01

Šmartno pri Litiji, dne 29. 11. 2012

ŽUPAN OBČINE ŠMARTNO PRI LITIJU
Milan Izlakar l. r.