

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 in 30/18), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), ter 18. člena Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 19/13, 74/15) je Občinski svet Občine Tržič na \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **P R A V I L N I K**

### **o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Tržič v najem**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

- (1) S tem pravilnikom se urejajo postopek in pogoji za oddajo nepremičnega premoženja Občine Tržič (v nadaljevanju: občina) v najem.
- (2) Ta pravilnik se ne uporablja za:
- posebno rabo javnih površin v lasti občine, nepremične infrastrukture občinskih javnih služb ter stavb v lasti občine, za katere se plačuje taksa v skladu z odlokom, ki ureja plačilo občinskih taks na območju občine;
  - 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) Za izvajanje tega pravilnika je pristojna občinska uprava.

##### **2. člen**

V najem se lahko odda nepremično premoženje v lasti občine, ki ga za opravljanje svojih nalog ne potrebuje občina in nobena druga oseba javnega prava, ki ji je občina v skladu s predpisi ali aktom o ustanovitvi dolžna zagotavljati stvarno premoženje kot pogoje za delovanje, ali ki stvarno premoženje neposredno uporablja na podlagi sporazuma o uporabi ali na podlagi 103. člena Zakona o upravi (Uradni list RS, št. 67/94).

##### **3. člen**

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

##### **4. člen**

Evidenco nepremičnin, ki so v lasti občine, in evidenco sklenjenih najemnih pogodb vodi urad, ki je pristojen za gospodarjenje z nepremičninami občine.

##### **5. člen**

Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi za nepremičnine, ki jih v najem oddajajo krajevne skupnosti kot ožji deli občine.

#### **II. POSTOPEK ODDAJE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V NAJEM**

##### **6. člen**

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.

#### **7. člen**

- (1) Postopek oddaje nepremičnega premoženja občine v najem se začne na podlagi vloge stranke.
- (2) Če občinska uprava 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 občine pod pogojem, da je taka uporaba v skladu s prostorskimi akti občine in drugimi veljavnimi predpisi.

#### **8. člen**

- (1) V primeru, da se v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, nepremično premoženje občine v najem odda po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, postopek oddaje nepremičnega premoženja občine v najem vodi Komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem Občine Tržič (v nadaljevanju: Komisija), ki jo imenuje župan.
- (2) Komisijo sestavljajo najmanj trije člani in veljavno odloča, če so na seji prisotni najmanj trije člani.
- (3) Če se nepremično premoženje občine v najem odda po metodi neposredne pogodbe in je za najem zainteresiranih več oseb, s katerimi je treba opraviti pogajanja o višini najemnine in drugih pogojih oddaje v najem, postopek pogajanj vodi Komisija.

### **III. DOLOČITEV NAJEMNINE**

#### **9. člen**

- (1) Najemnina za oddajanje nepremičnega premoženja občine v najem se določi izkustveno na podlagi cenika, ki ga na predlog Komisije sprejme župan. Cenik se objavi na oglasni deski v prostorih občine in na spletni strani občine.
- (2) Cenik, sprejet na podlagi prejšnjega odstavka, mora odražati dejanske vrednosti na trgu. Če Komisija ugotovi, da v posameznem primeru najemnina, določena na podlagi cenika iz prejšnjega odstavka, odstopa od dejanske vrednosti na trgu, lahko župan na predlog Komisije v posameznem primeru najemnino določi izkustveno, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.
- (3) Najemnina se lahko plačuje mesečno ali letno, razen če se nepremično premoženje v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, v najem oddaja po posameznih urah ali dnevih.

#### **10. člen**

- (1) Če bi višina najemnine, določena na podlagi prejšnjega člena, v posameznem primeru presegla vrednost, nad katero je v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, treba opraviti cenitev, se najemnina določi na podlagi cinitve višine najemnine.
- (2) Komisija lahko tudi v drugih primerih, ko cenitev višine najemnine ni obvezna, odloči, da se za določitev najemnine ne uporabi cenik, sprejet na podlagi prvega odstavka prejšnjega člena, ampak se najemnina določi na podlagi cinitve višine najemnine. Če se cenitev opravi iz razlogov na strani interesenta za najem, stroške oprave cinitve višine najemnine krije interesent za najem.

#### **11. člen**

Če je za najem iste nepremičnine zainteresiranih več oseb, se z vsemi opravijo pogajanja o višini najemnine, pri čemer najemnina, določena na podlagi 9.-10. člena tega pravilnika, predstavlja izhodiščno najemnino. Če je v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, nepremično premoženje v najem treba oddati po metodi javne dražbe

ali javnega zbiranja ponudb, najemnina, določena na podlagi 9.-10. člena tega pravilnika, predstavlja izključno najemnino v postopku javne dražbe oziroma izhodiščno najemnino v postopku javnega zbiranja ponudb.

## **12. člen**

- (1) Nepremično premoženje občine se lahko odda v najem pod ceno, določeno na podlagi 9.-10. člena tega pravilnika, v primerih in pod pogoji, ki jih določa zakon, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.
- (2) Nepremično premoženje občine se v primerih in pod pogoji, ki jih določa zakon, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, lahko odda tudi v brezplačno uporabo.
- (3) Nepremično premoženje občine se odda v najem pod ceno ali v brezplačno uporabo na podlagi sklepa Komisije.

## **IV. ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV**

### **13. člen**

- (1) Za poslovni prostor se šteje prostor, namenjen za poslovno dejavnost ali drugo dovoljeno dejavnost in je v poslovni stavbi ali poslovno-stanovanjskem objektu. Sestavlja ga en ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost ali drugo dovoljeno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben vhod.
- (2) Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem Komisija.

### **14. člen**

Upravičenci do najema poslovnih prostorov so pravne in fizične osebe, ki opravljajo poslovno ali drugo dovoljeno dejavnost.

### **15. člen**

Pred prevzemom poslovnega prostora v najem in ob predaji (vračilu) izpraznjenega poslovnega prostora se sestavi primopredajni zapisnik, v katerem se opiše stanje prostora in opreme, stanje porabe po vgrajenih merilnikih in morebitne druge ugotovitve.

### **16. člen**

- (1) Najemniku se lahko odda v najem v gradbeno-tehničnem smislu delno opremljena oziroma delno dokončana stavba ali prostor, ki jo je potrebno za določeno dejavnost ustrezno opremiti oziroma dokončati.
- (2) Najemnik in najemodajalec se na podlagi predhodnega ogleda stavbe oziroma prostora dogovorita o obsegu in načinu izvedbe potrebnih del za usposobitev oziroma preureditev.
- (3) O višini vrednosti del iz prejšnjega odstavka se najemnik in najemodajalec dogovorita na podlagi specificiranega predračuna del, ki ga predloži najemnik, najemodajalec pa višino vrednosti del preveri na trgu.
- (4) Pred izvedbo del najemnik in najemodajalec skleneta aneks k najemni pogodbi, v katerem opredelita dogovorjena dela, njihov obseg, specificiran po vrsti in vrednosti del, in pogoje, pod katerimi se najemniku upoštevajo dogovorjena vlaganja ter višino najemnine v času izvedbe dogovorjenih del.

### **17. člen**

- (1) Po opravljenih delih je najemnik dolžan najemodajalca obvestiti o izvedbi dogovorjenih del.

- (2) Najemodajalec najkasneje v roku 8 delovnih dni od prejetja obvestila iz prejšnjega odstavka pregleda ustreznost in kvaliteto izvedenih del z dogovorjenimi deli in o tem sestavi zapisnik.
- (3) Na podlagi zapisnika iz prejšnjega odstavka se vlaganja najemnika upoštevajo za določen čas pri najemnini in sicer v obliki znižane ali v celoti oproščene najemnine, kar se določi v aneksu k najemni pogodbi.
- (4) Po preteku časa, v katerem je bila najemnina znižana oziroma oproščena, se ponovno določi izhodiščna najemnina.

## **V. NASTANEK IN PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

### **18. člen**

- (1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe v roku in na način, kot ga določata zakon in uredba, ki urejata ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.
- (2) Najemna pogodba mora vsebovati zlasti:
  - zemljiškoknjižne in katastrske podatke o nepremičnini,
  - površino nepremičnine, ki se oddaja v najem,
  - namen, za katerega se bo nepremičnina uporabljala,
  - višino najemnine,
  - trajanje najemnega razmerja,
  - način plačevanja najemnine in sankcije v zvezi z neplačilom,
  - način plačevanja stroškov, povezanih z uporabo nepremičnine,
  - način in razloge prenehanja najemnega razmerja,
  - določilo, da se ne uporabljajo pravila o molče obnovljenem najemu,
  - druge medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank.

### **19. člen**

- (1) Najemna pogodba lahko preneha sporazumno, z odpovedjo, s potekom časa za katerega je bila sklenjena in z odstopom od pogodbe.
- (2) Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev nepremičnine ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:
  - če najemnik tudi po pisnem opominu uporablja najeto nepremičnino v nasprotju s pogodbo,
  - če najemnik v enem mesecu od prejema pisnega opomina ne opravi del, potrebnih za vzdrževanje nepremičnine, ki jih je dolžan opraviti na lastne stroške, ali nepremičnino uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela večja škoda,
  - če je najemnik poslovnega prostora v zamudi s plačilom najemnine ali pripadajočih stroškov dva meseca, najemnik druge nepremičnine pa en mesec od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil,
  - če najemnik poslovnega prostora ne začne uporabljati, ko so za to izpolnjeni pogoji, oziroma brez upravičenega razloga preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca oziroma ga uporablja le občasno,
  - če najemnik tudi po pisnem opominu poslovni prostor uporablja na način, s katerim se ovira oziroma moti druge najemnike ali stanovalce pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj, oziroma drugo nepremičnino uporablja na način, s katerim se moti javni red in mir,
  - če najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca izvaja gradbene posege ali druga nedovoljena dela na nepremičnini,
  - če najemnik nepremičnino odda v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca,
  - če je zoper najemnika zaključen stečajni postopek ter v vseh drugih primerih, ko najemnik preneha z dejavnostjo ali izgubi dovoljenje za obratovanje v poslovnem prostoru,
  - če najemnik nepremičnine ne vzdržuje s skrbnostjo dobrega gospodarja ali po navodilih najemodajalca,
  - v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

- (3) Najemodajalec in najemnik lahko najemno pogodbo brez razloga odpovesta z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.
- (4) Najemodajalec lahko najemno pogodbo odpove z odpovednim rokom 30 dni:
- če nepremičnino potrebuje za namene, za katere se nepremičnina lahko razlasti v skladu z zakonom, ki ureja razlastitve,
  - če je nepremičnina uvrščena na načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine.

## **VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **20. člen**

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Tržič v najem (Uradni list RS, št. 120/08).

### **21. člen**

- (1) Postopki, začeti do uveljavitve tega pravilnika, se nadaljujejo po določbah tega pravilnika.
- (2) Že sklenjene pogodbe o najemu nepremičnin ostanejo v veljavi do izteka najemnega razmerja.

### **22. člen**

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

Št. 007-4/2020

Tržič, dne \_\_\_\_\_

Župan  
Občine Tržič  
mag. Borut Sajovic l.r.