



**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA  
ŽUPAN – IL SINDACO**

Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8  
6310 Izola – Isola  
Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110  
E-mail: [posta.oizola@izola.si](mailto:posta.oizola@izola.si)  
Web: <http://www.izola.si/>

Številka: 3528-6/2020

Datum: 20.5.2020

**OBČINA IZOLA- COMUNE DI ISOLA  
OBČINSKI SVET**

**ZADEVA:** Predlog Pravilnika o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov Občine Izola v najem

**PRAVNA PODLAGA:**

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/1 in 79/18),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Zakon 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),
- 29. in 65. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A)
- 30. in 101. člen Statuta Občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo).

**PRIPRAVLJALEC GRADIVA:** Urad za prostor in nepremičnine

**POROČEVALEC:** Marko Starman, Vodja Urada za prostor in nepremičnine

Priloge:

- obrazložitev (priloga I.),
- predlog pravilnika (priloga II.),
- sklep (priloga III.).

## PRILOGA I.

# OBRAZLOŽITEV PREDLOGA PRAVILNIKA O ODDAJANJU POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV OBČINE IZOLA V NAJEM

## 1. Pravna podlaga

Pravne podlage za sprejem odloka so:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/1 in 79/18),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Zakon 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),
- 29. in 65. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A),
- 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo).

## 2. Razlogi za sprejem pravilnika

Leta 2018 je bil sprejet nov Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1), na podlagi ZSPDSLS-1 pa tudi Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), v nadaljevanju Uredba, ki urejata postopke ravnanja s stvarnim premoženjem. Občinski svet Občine Izola je na 6. redni seji, dne 11.7.2019, zaradi zastarelosti, neskladnosti z zakonom in nepopolnosti, sprejel Pravilnik o razveljavitvi Pravilnika o oddaji nepremičnega premoženja v najem, s katerim je bil razveljavljen Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja v najem (Uradne objave Občine Izola, št. 24/09, 13/11 in 4/12),

ZSPDSLS-1 in Uredba natančno in celovito določata ravnanje s stvarnim premoženjem, postopke sprejetja in vsebino aktov oddajanja stvarnega premoženja v najem, vendar se je kljub temu zaradi natančnejše opredelitve nekaterih posebnosti, izkazala potreba po ureditvi tudi na ravni pravilnika.

## 3. Vsebina pravilnika

I. poglavje – Splošne določbe določa območje uporabe, pomen poslovnega prostora in oddajo v najem. Pravilnik določa postopek in pogoje:

- za oddajo poslovnih prostorov v najem ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Izola,
- za oddajo poslovnih prostorov v občasno uporabo ter merila za določanje uporabnine za poslovne prostore v lasti občine,
- za oddajo poslovnih prostorov v brezplačno uporabo.

II. poglavje opredeljuje register poslovnih prostorov, III. Poglavje pa postopke oddaje poslovnih prostorov v najem. Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:

1. javna dražba;
2. javno zbiranje ponudb in

### 3. neposredna pogodba.

IV. poglavje določa sestavo, pristojnosti komisije in postopke oddaje poslovnih prostorov v najem v primeru javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. V primeru izvedbe javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb imenuje župan Komisijo za oddajanje nepremičnega premoženja v najem, ki vodi postopke oddajanja poslovnih prostorov v najem. Komisijo sestavljajo predsednik in šest članov, ki na javni dražbi ali javnem zbiranju ponudb izberejo najugodnejšega ponudnika z večino glasov vseh članov.

V. poglavje ureja oddajanje poslovnih prostorov v najem v primeru neposredne pogodbe. Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je podan eden izmed naslednjih pogojev:

- je občina manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine,
- če je predvideni letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 5.000 EUR,
- če oddaja poslovnega prostora v najem po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih po neuspeli metodi, pri čemer se višina najemnine v ponovljenem postopku oddaje prvič lahko zniža največ do 15 odstotkov in drugič, če je predhodni postopek oddaje ponovno neuspešen, največ do 30 odstotkov od prvotne izklicne ali izhodiščne vrednosti najemnine,
- če se poslovni prostor odda v najem osebi javnega prava (državi RS, drugi občini, krajevni skupnosti, če je s statutom občine določeno, da gre za pravne osebe javnega prava, javnemu zavodu, javnemu gospodarskemu zavodu, javni agenciji in javnemu skladu) za izvajanje javnih nalog,
- če se poslovni prostor odda v najem nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status,
- če se poslovni prostor odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: socialno podjetje), vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno,
- če se odda poslovni prostor, ki ga je socialno podjetje do takrat uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 68. člena ZSPDSLS-1,
- če se poslovni prostor odda v najem za obrambo, varnost, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije ali razvojnih obrambnih projektov,
- če se poslovni prostor odda v najem mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.

VI. Poglavje ureja trajanje, nastanek in prenehanje najemnega razmerja. Poslovni prostori se oddajo 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. Po izteku najemnega razmerja za določen čas se lahko poslovni prostor ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

VII. poglavje določa način in merila določanja najemnin. Izhodiščna mesečna najemnina je izražena v absolutnem znesku ali v EUR/m<sup>2</sup> in je določena glede na namembnost poslovnega prostora oziroma dejavnost, ki se bo v njem odvijala. Upravljavca za oceno najemnine naroči cenitev ali jo določi izkustveno, če cenitev ni predpisana skladno z ZSPDSLS-1. Če za poslovni prostor višina letne najemnine preseže 10.000 EUR, se pred sklenitvijo pravnega posla opravi cenitev višine najemnine. Ocenjena višina najemnine predstavlja izhodiščno mesečno najemnino. Pod ocenjeno vrednostjo najemnine se lahko odda v najem poslovni prostor, ki je namenjen poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponudbami, ki so v javnem interesu lokalne skupnosti, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.

VIII. poglavje opredeljuje vlaganja v poslovne prostore, predvsem dodatna vlaganja in investicijska vzdrževalna dela ter obveznost pridobiti soglasje upravljavca oz. občine.

IX. poglavje ureja postopek oddaje v občasno uporabo, v končnih določbah pa je določeno, da se za vsebine, ki jih ta pravilnik ne obravnava, uporabljajo določbe ZSPDSLS-1 in določbe njemu podrejenih področnih predpisov, ter da pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Predlog pravilnika skladno z ZSPDSLS-1 tako upošteva načelo odplačnosti, načelo enakega obravnavanja, načelo preglednosti in načelo javnosti. Cilj oddajanja v najem je predvsem zagotavljanje gospodarne rabe nepremičnega premoženja Občine Izola z optimalnimi ekonomskimi učinki in hkratno bogatenje turistične ponudbe ter zagotavljanje potreb občanov Občine Izola. Sredstva, pridobljena iz naslova najemnin se namensko uporabijo za investicije in vzdrževanje stvarnega premoženja Občine Izola.

### **3. Finančne posledice:**

Brez finančnih posledic.

### **4. Način sprejemanja:**

2. odstavek 133. člena Poslovnika občinskega sveta Občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 15/18 – UPB-1) določa, da se drugi akti občinskega sveta, razen statuta, poslovnika in odloka, obravnavajo in sprejemajo tako, da se praviloma združita prva in druga obravnava predloga na isti seji.

Pripravila:

Urad za prostor in nepremičnine

Žanin Gruden

Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve in nepremičnine

Mag. Marko Starman

Vodja Urada za prostor in nepremičnine

**Župan**  
Danilo MARKOČIČ

## **PRILOGA II.**

### **PREDLOG PRAVILNIKA**

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/1 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), 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), 29. in 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A) ter 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Izola na \_\_\_\_ . seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **PRAVILNIK**

### **o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov Občine Izola v najem**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen** **(vsebina pravilnika)**

(1) Ta pravilnik določa postopek in pogoje:

- za oddajo poslovnih prostorov v najem ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Izola (v nadaljnjem besedilu: občina),
- za oddajo poslovnih prostorov v občasno uporabo ter merila za določanje uporabnine za poslovne prostore v lasti občine,
- za oddajo poslovnih prostorov v brezplačno uporabo.

(2) Upravljavec zagotavlja pri oddaji poslovnih prostorov v najem in oddaji v brezplačno uporabo gospodarno rabo, preglednost in javnost vodenja postopkov ter sprejemanja odločitev, s ciljem najugodnejšega izida ravnanja s poslovnimi prostori občine.

##### **2. člen** **(pomen poslovnega prostora)**

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

(2) 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.

##### **3. člen** **(oddaja v najem)**

(1) Upravljavec lahko odda v najem poslovne prostore, ki jih začasno ne potrebuje noben uporabnik. Najemnina se plačuje mesečno ali letno.

#### **II. REGISTER POSLOVNIH PROSTOROV**

##### **4. člen** **(register poslovnih prostorov)**

- (1) Register poslovnih prostorov občine in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi upravljavec.
- (2) V register poslovnih prostorov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine.

### **III. POSTOPKI ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM**

#### **5. člen (metode oddaje v najem)**

- (1) Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:
  1. javna dražba;
  2. javno zbiranje ponudb in
  3. neposredna pogodba.
- (2) V postopku oddaje poslovnih prostorov se izbere tista metoda, ki občini 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.

### **IV. SESTAVA, PRISTOJNOSTI KOMISIJE IN POSTOPEK ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM V PRIMERU JAVNE DRAŽBE ALI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

#### **6. člen (določitev komisije)**

- (1) V primeru izvedbe javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb imenuje župan Komisijo za oddajanje nepremičnega premoženja v najem (v nadaljevanju: komisija), ki vodi postopke oddajanja poslovnih prostorov v najem. Za svoje delovanje komisija sprejme Poslovnik o delu občinske komisije za oddajo nepremičnega premoženja v najem. Komisijo sestavljajo predsednik in šest članov, ki na javni dražbi ali javnem zbiranju ponudb izberejo najugodnejšega ponudnika z večino glasov vseh članov.
- (2) Komisija je za svoje delo odgovorna župani in mu mora o svojem delu tudi poročati.

#### **7. člen (javna dražba)**

- (1) Javna dražba se izvede kot javno oddajanje poslovnih prostorov v najem, pri kateri je najemna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo najemnino.
- (2) Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani upravljavca ali tudi na drug krajevno običajen način.
- (3) Objavijo se najmanj naslednji podatki:
  - naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javne dražbe;
  - opis predmeta oddaje v najem;
  - predvideno dejavnost oziroma prednostne dejavnosti ali omejitve;
  - čas, za katerega se poslovni prostor odda v najem;
  - način in rok plačila najemnine;
  - kraj in čas javne dražbe;
  - izklicno mesečno najemnino in najnižji znesek njenega višanja;
  - višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki praviloma ne sme biti manjša od treh izklicnih najemnin ter obvestilo, v kakšnem času jo je potrebno plačati;

- številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina brez obresti vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- razloge za zadržanje varščine;
- opozorilo, da na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe;
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interese pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;
- navedbo, da lahko predstojnik upravljavca ali organ pristojen za izvrševanje proračuna občine (župan) ali oseba, ki jo organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), za to pooblasti, postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine;
- morebitne druge pogoje in posebnosti javne dražbe ali pravnega posla.

### **8. člen** **(rok za izvedbo javne dražbe)**

- (1) Med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.

### **9. člen** **(postopek)**

- (1) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati oseba, ki vodi javno dražbo, cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se po tem členu štejejo:
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
  - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
  - pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 %,
  - druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.
- (2) Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku. Član komisije mora pred začetkom javne dražbe opozoriti, da obstaja kateri od izločitvenih razlogov iz prejšnjega odstavka.
- (3) Na javno dražbo lahko pristopijo le dražitelji oziroma tretje osebe, ki:
- izpolnjujejo pogoje, določene v objavi javne dražbe, in so v celotnem znesku pravočasno vplačali varščino in
  - ob pristopu na dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma tretjo osebo.
- (4) Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe.
- (5) Izklicna mesečna najemnina se viša po zneskih, objavljenih v objavi razpisa o javni dražbi. Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje določene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista

najemnina, ki je bila izklicana trikrat. Ko je najemnina izklicana trikrat, komisija ugotovi, komu in po kakšni mesečni najemnini je bil predmetni poslovni prostor oddan v najem in najemnika pozove k sklenitvi najemne pogodbe.

- (6) Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo.
- (7) Če izklicna višina najemnine ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

#### **10. člen** **(zapisnik o javni dražbi)**

- (1) Javna dražba se izvede na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi razpisa o javni dražbi. O javni dražbi se sestavi zapisnik, ki ga podpišejo člani komisije.
- (2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:
  - kraju, datumu in uri izvedbe javne dražbe,
  - imenih in priimkih članov komisije,
  - predmetu javne dražbe,
  - izklicni mesečni najemnini,
  - najnižjem znesku višanja,
  - imenih in priimkih dražiteljev, njihovih zastopnikov ali pooblaščenecv,
  - ugotovitvah, ali dražitelji izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa in
  - najvišji izklicani najemnini in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega dražitelja ter o ugotovitvah, da je bil najugodnejši dražitelj pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitev, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

#### **11. člen** **(sklenitev najemne pogodbe)**

- (1) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene najemna pogodba v 15 dneh po končani dražbi.
- (2) Če dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku, mu lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino.
- (3) Če najugodnejši dražitelj ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

#### **12. člen** **(javno zbiranje ponudb)**

- (1) Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za najem poslovnih prostorov pod vnaprej objavljenimi pogoji.
- (2) Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani upravljavca ali tudi na drug krajevno običajen način.
- (3) Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.
- (4) Objava razpisa o javnem zbiranju ponudb vsebuje:
  - naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb in sedež upravljavca, če ta ni hkrati organizator javnega zbiranja ponudb,



- opis predmeta javnega zbiranja ponudb,
  - predvideno dejavnost oziroma prednostne dejavnike ali omejitve,
  - merila za ocenjevanje najugodnejše ponudbe,
  - čas za katerega se poslovni prostor odda v najem,
  - izhodiščno mesečno najemnino,
  - način in rok plačila najemnine,
  - višino varščine, številko transakcijskega računa za vplačilo, zahtevo po predložitvi potrdila o plačilu predpisane varščine ob oddaji ponudbe oz. do odpiranja ponudb,
  - obvestilo ponudnikom, da bo po končanem javnem zbiranju ponudb varščina vrnjena tistim, ki v postopku javnega zbiranja ponudb ne bodo uspešni, in navedba roka, v katerem bo vrnjena,
  - razloge za zadržanje varščine,
  - rok za prejem ponudbe,
  - rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo, ki začne teči od dneva oddaje ponudbe od sklenitve najemne pogodbe,
  - obliko in pogoje, pod katerimi mora najemnik predložiti ponudbo, ali sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje, in navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki lahko opravila dodatna pogajanja,
  - navedbo, ali je odpiranje ponudb javno ali ne,
  - navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah,
  - opozorilo, da pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe,
  - informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji lahko zainteresirani najemniki pridobijo podrobnejše informacije o predmetu javnega zbiranja ponudb zaradi oblikovanja ponudbe za najem in si ogledajo predmet javnega zbiranja ponudb,
  - kontaktne osebe upravljavca,
  - izjavo ponudnika, da ni povezana oseba s člani komisije ali cenilcem, pri čemer se smiselno uporablja 5. odstavek tega člena,
  - navedbo, da lahko predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), ustavi postopek do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine, in
  - morebitne druge pogoje in posebnosti javnega zbiranja ponudb ali pravnega posla, ki jih mora izpolnjevati ponudnik.
- (5) Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se štejejo:
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
  - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
  - pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov,
  - druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.
- (6) Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za upravljavca ugodnejša ponudba.
- (7) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega najemnika.
- (8) Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

### **13. člen (postopek)**

- (1) Odpiranje ponudb je javno. Upravljavec sme zaradi varovanja tajnih podatkov določiti, da postopek odpiranja ponudb ni javen.
- (2) Pred obravnavo prispelih ponudb komisija izloči prepozne in nepopolne vloge in o tem obvesti ponudnika.
- (3) Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.
- (4) Za ugotovitev najugodnejše ponudbe komisija opravi točkovanje prejetih ponudb po kriterijih in merilih določenih v tabeli 1, ki je sestavni del tega pravilnika.
- (5) Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, komisija opravi dodatna pogajanja z najugodnejšimi ponudniki.
- (6) Postopki iz prejšnjega odstavka tega člena morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe, sicer javno zbiranje ponudb ni uspešno.
- (7) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izhodiščna mesečna najemnina ali v postopku po petem odstavku tega člena ni bila dosežena vsaj najemnina, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, javno zbiranje ponudb ni uspešno.

### **14. člen (zapisnik)**

- (1) Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi razpisa o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se sestavi zapisnik, ki ga podpišejo člani komisije.
- (2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:
  - kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb,
  - imenih in priimkih članov komisije,
  - predmetu javnega zbiranja ponudb,
  - izhodiščni vrednosti najemnine, če je ta objavljena,
  - imenih in priimkih oziroma nazivih ponudnikov in ponujenih najemninah,
  - ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb,
  - ugotovitvah, ali ponudniki izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa,
  - morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz petega odstavka 13.člena in
  - najvišji ponujeni najemnini, doseženem številu točk iz četrtega odstavka 13.člena in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitev, da izhodiščna najemnina oziroma najemnina, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.
- (3) O neuspelem javnem zbiranju ponudb upravljavec obvesti ponudnike v osmih dneh.

### **15. člen (sklenitev pogodbe)**

- (1) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

- (2) Če najugodnejši ponudnik ne sklene najemne pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino.
- (3) Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

## **V. ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM V PRIMERU NEPOSREDNE POGODBE**

### **16. člen (metoda neposredne pogodbe)**

- (1) Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je podan eden izmed naslednjih pogojev:
  - je občina manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine,
  - če je predvideni letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 5.000 EUR,
  - če oddaja poslovnega prostora v najem po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih po neuspeli metodi, pri čemer se višina najemnine v ponovljenem postopku oddaje prvič lahko zniža največ do 15 odstotkov in drugič, če je predhodni postopek oddaje ponovno neuspešen, največ do 30 odstotkov od prvotne izklicne ali izhodiščne vrednosti najemnine,
  - če se poslovni prostor odda v najem osebi javnega prava (državi RS, drugi občini, krajevni skupnosti, če je s statutom občine določeno, da gre za pravne osebe javnega prava, javnemu zavodu, javnemu gospodarskemu zavodu, javni agenciji in javnemu skladu) za izvajanje javnih nalog,
  - če se poslovni prostor odda v najem nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status,
  - če se poslovni prostor odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: socialno podjetje), vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno,
  - če se odda poslovni prostor, ki ga je socialno podjetje do takrat uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 68. člena ZSPDSLS-1,
  - če se poslovni prostor odda v najem za obrambo, varnost, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije ali razvojnih obrambnih projektov,
  - če se poslovni prostor odda v najem mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.

### **17. člen (namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji v najem)**

- (1) Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji v najem se objavi na spletni strani upravljavca ali na drug krajevno običajen način.
- (2) Namera o sklenitvi pogodbe o oddaji v najem se objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.
- (3) Namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji v najem ni treba objaviti, če se neposredna pogodba sklepa zaradi:
  - pomoči občine v skladu s predpisi o obrambi ali zaradi pomoči občine ob naravni ali drugi nesreči,
  - zagotavljanja potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi,
  - varovanja tajnih podatkov pri izvajanju obveščevalnih in varnostnih nalog.

- (4) Pred sklenitvijo neposredne pogodbe upravljavec z zainteresiranimi osebami opravi pogajanja o najemnini in drugih morebitnih pogojih najema.

**18. člen**  
**(vsebina namere o sklenitvi neposredne pogodbe)**

- (1) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe vsebuje:
- naziv in sedež upravljavca, ki sklepa najemno pogodbo,
  - opis predmeta neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem,
  - rok za sprejem ponudbe ali izjave o interesu,
  - navedbo, da se bodo po prejemu ponudb, če bo zainteresiranih oseb več, z njimi opravila pogajanja o višini najemnine in o drugih pogojih pravnega posla,
  - način in rok plačila najemnine,
  - informacijo o tem, kje zainteresenti lahko dobijo dodatne informacije ali pojasnila o ponudbi, navedbo kontaktne osebe,
  - navedbo, da lahko predstojnik upravljavca oz. organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan) postopek ustavi do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se povrne morebitne vplačane varščine,
  - morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli ponudnik.
- (2) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem lahko vsebuje tudi podatek o najnižji ponudbeni najemnini.

**19. člen**  
**(postopek oddaje poslovnega prostora na podlagi neposredne metode)**

- (1) Za vodenje postopkov pri oddajanju poslovnih prostorov v najem in za odločanje o pravicah in obveznostih v skladu s tem pravilnikom, je pristojen upravljavec, kolikor izvedba javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb po tem pravilniku ni potrebna.

**20. člen**  
**(pritožbeni organ)**

- (1) O pritožbah zoper morebitne upravne akte upravljavca, v zvezi z oddajo poslovnega prostora na podlagi neposredne metode, odloča župan.

**VI. TRAJANJE, NASTANEK IN PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

**21. člen**  
**(trajanje najemnega razmerja)**

- (1) Poslovni prostori se oddajo 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 se lahko poslovni prostor ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

**22. člen**  
**(predmet najemne pogodbe)**

- (1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki. Ob predaji/ prevzemu poslovnega prostora se sestavi prevzemni zapisnik.
- (2) Najemna pogodba mora vsebovati:
  - identifikacijske podatke o lokaciji poslovnega prostora;
  - površino poslovnega prostora;
  - višino mesečne najemnine, način in rok plačila;
  - obveznost najemnika, da poleg najemnine krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške upravljanja in zavarovanja, če cena upravljanja ali zavarovanj ni upoštevana v najemnini, in druge stroške, za katere se stranki dogovorita,
  - navedbo dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;
  - čas, za katerega se sklepa najemna pogodba;
  - metodo oddaje poslovnega prostora;
  - dolžnost glede vzdrževanja poslovnega prostora,
  - določbe o oddaji v podnajem;
  - pravico vstopa upravljavca v poslovni prostor in pravico ogleda oz. pregleda le-tega;
  - druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.
- (3) Najemno pogodbo sklepa upravljavec.

### **23. člen (podnajem)**

- (1) Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega soglasja upravljavca.
- (2) Najemnik lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja upravljavca odda poslovni prostor 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.
- (3) Splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje poslovnega prostora v podnajem je nično. Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja upravljavca je ničen.
- (4) Najemnik je upravljavcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

### **24. člen (normalna raba poslovnega prostora)**

- (1) Najemnik je dolžan najeti poslovni prostor vzdrževati v zapisniško prevzetem stanju, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 20/2004 in 18/2011).
- (2) Najemnik je dolžan na svoje stroške odpraviti škodo v poslovnem prostoru, ki jo sam povzroči.

### **25. člen (nujna popravila)**

- (1) V primeru nujnega popravila je najemnik dolžan to takoj, vendar pa najkasneje v treh dneh, to sporočiti najemodajalcu oziroma upravniku. Najemodajalec mora izvršiti popravila v najkrajšem možnem roku.

**26. člen**  
**(zavarovanje nepremičnine)**

- (1) Upravljavec zavaruje nepremično premoženje, ki se oddaja v najem, in sicer na način, ki je za stvarno premoženje najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.
- (2) Najemnik je odgovoren za vso škodo, ki nastane od stvari ali iz dejavnosti, ki jo izvaja v poslovnih prostorih ali iz njegove krivdne odgovornosti.
- (3) Opremo v poslovnem prostoru, ki je v lasti najemnika, je dolžan zavarovati najemnik sam.

**27. člen**  
**(prenehanje najemnega razmerja)**

- (1) Najemno razmerje preneha:
  - po preteku časa za katerega je bila pogodba sklenjena,
  - sporazumno s soglasjem pogodbenih strank; odpovedni rok je 30 dni,
  - s sodno odpovedjo strank; odpovedni rok je 30 dni,
  - z odstopom od pogodbe, če najemnik krši določbe najemne pogodbe.
- (2) Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan poslovni prostor s pripadajočimi ključi vrniti v stanju, v kakršnem ga je prevzel. Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora se sestavi prevzemni zapisnik.

**28. člen**  
**(krivdni odpovedni razlogi)**

- (1) Upravljavec lahko predlaga razdrtje najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene določbe o trajanju najemnega razmerja in o odpovednem roku, v naslednjih primerih:
  - če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez predhodnega soglasja upravljavca,
  - če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj,
  - če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo oziroma investicijska vlaganja brez predhodnega soglasja upravljavca,
  - če najemnik na zahtevo upravljavca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške,
  - če najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil dodeljen poslovni prostor,
  - če najemnik brez soglasja upravljavca spremeni predmet poslovanja ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
  - če najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,
  - če najemnik izgubi status na podlagi katerega je pridobil poslovni prostor v najem,
  - če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravnava niti v nadaljnjih šestdesetih dneh po prejemu opomina,
  - če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovo poslovnega prostora in zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostor ali jo ovira,
  - 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,
  - v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

## VII. NAČIN IN MERILA DOLOČANJA NAJEMNIN

### 29. člen

#### (določitev mesečne najemnine)

- (1) Izhodiščna mesečna najemнина je izražena v absolutnem znesku ali v EUR/m<sup>2</sup> in je določena glede na namembnost poslovnega prostora oziroma dejavnost, ki se bo v njem odvijala. Upravljavec za oceno najemnine naroči cenitev ali jo določi izkustveno, če cenitev ni predpisana skladno z ZSPDSLS-1.
- (2) Če za poslovni prostor višina letne najemnine preseže 10.000 EUR, se pred sklenitvijo pravnega posla mora opraviti cenitev višine najemnine. Ocenjena višina najemnine predstavlja izhodiščno mesečno najemnino.

### 30. člen

#### (oddaja pod ocenjeno vrednostjo najemnine)

- (1) Pod ocenjeno vrednostjo najemnine se lahko odda v najem poslovni prostor, ki je namenjen poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponudbami, ki so v javnem interesu lokalne skupnosti, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.
- (2) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena, se poslovni prostori oddajo v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb ali neposredne metode. Ne glede na metodo, je v oddajo vključena komisija iz 6. člena tega pravilnika.
- (3) Objava javnega zbiranja ponudb ali namere o sklenitvi neposredne pogodbe lahko vsebuje morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati ponudnik.
- (4) Pred postopkom oddaje poslovnega prostora za dejavnosti iz prvega odstavka župan izda sklep, v katerem opredeli namembnost oddaje prostora in odstotek znižanja najemnine.
- (5) Odstotek znižanja najemnine je odvisen od namembnosti poslovnega prostora kot sledi:

Namembnost oddaje prostora	% znižanja najemnine
Umetniška in kulturna dejavnost	do največ 50%
Obrtna dejavnost: <ul style="list-style-type: none"><li>- urarstvo</li><li>- čevljarstvo</li><li>- fotografska dejavnost</li><li>- šiviljstvo in šiviljska galanterija</li><li>- ribarnica</li><li>- prodaja lokalnih kmetijskih izdelkov</li><li>- prodaja lokalnih spominkov</li><li>- usnjena galanterija</li></ul>	do največ 30%

**31. člen**  
**(usklajevanje najemnin)**

- (1) Najemnine se letno usklajujejo s povprečnim letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin objavljenim v Uradnem listu Republike Slovenije.

**32. člen**  
**(način plačila najemnine)**

- (1) Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno, in sicer do zadnjega dne v mesecu, razen v primerih drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.
- (2) Poleg najemnine je najemnik dolžan redno plačevati še obratovalne in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter sorazmerni del obratovalnih in drugih stroškov za skupne dele in naprave zgradbe. Prav tako mora poravnati stroške tekočega vzdrževanja najetega prostora ter skupnih naprav. Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 20/2004).

**33. člen**  
**(izjemno znižanje najemnine ali oprostitev plačila najemnine)**

- (1) Za določen čas se najemniku lahko na podlagi vloge zniža najemnina ali oprosti plačilo najemnine 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 poslovnem prostoru,
  - za čas adaptacije poslovnega prostora oziroma za čas investicijskih vlaganj v poslovni prostor s predhodnim pisnim soglasjem upravljavca, v okviru terminskega plana izvajanja del,
  - 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. V primerih iz tretje alineje prejšnjega odstavka o predlogu odloča župan.

**34. člen**  
**(brezplačna uporaba)**

- (1) Poslovni prostor v lasti občine, ki ga 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) Ne glede na metodo, je v oddajo vključena komisija iz 6. člena tega pravilnika.
- (3) Pravno poslovni uporabniki iz prejšnjega odstavka so dolžni občini za uporabo poslovnega prostora na podlagi prejšnjega odstavka izročiti neupravičeno prejeto korist v višini določene najemnine za uporabo:
  - od dneva prenehanja statusa ali okoliščine, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,
  - od dneva začetka uporabe poslovnega prostora, ki je določen v pogodbi o brezplačni uporabi, če se nepridobitna pravna oseba iz tretje alineje prejšnjega odstavka, v šestih mesecih po sklenitvi pogodbe o brezplačni uporabi ne registrira kot socialno podjetje ali
  - od dneva pravnomočnosti odločbe o prepovedi poslovanja kot socialno podjetje.

### **35. člen** **(čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi)**

- (1) Poslovni prostor se lahko odda v brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti iz prvega odstavka 34. člena, vendar največ za obdobje, ki ni daljše od petih let.
- (2) Če občina ali drug uporabnik poslovnega prostora 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 v primerih iz tretje alineje prvega odstavka 34. člena lahko pogodba o brezplačni uporabi poslovnega prostora sklene:
  - z nepridobitno pravno osebo za čas postopka registracije socialnega podjetja, vendar največ za obdobje šestih mesecev in
  - s socialnim podjetjem, za obdobje, ki ni daljše od treh let.
- (4) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se lahko stvarno 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.
- (5) Upravljevec poslovnega prostora lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o brezplačni uporabi, če:
  - pravno poslovnim uporabnikom iz prvega odstavka 34. člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,
  - občina ali uporabnik poslovni prostor potrebuje za opravljanje svojih nalog ali
  - pravno poslovni uporabnik tudi po opominu upravljavca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda.

### **36. člen** **(objava)**

- (1) Namera o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se objavi na spletni strani upravljavca najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.

### **37. člen** **(obvezne sestavine)**

- (1) V pogodbi o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se določi obveznost uporabnika, da redno plačuje obratovalne in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter sorazmerni del obratovalnih in drugih stroškov za skupne dele in naprave zgradbe. Prav tako mora poravnati stroške

tekočega vzdrževanja najetega prostora ter skupnih naprav. Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 20/2004 in 18/2011).

## **VIII. VLAGANJA V POSLOVNI PROSTOR**

### **38. člen (primopredajni zapisnik)**

- (1) Najemniku poslovnega prostora se odda v najem urejen poslovni prostor. Stanje poslovnega prostora se ugotavlja na podlagi zapisnika o primopredaji poslovnega prostora.

### **39. člen (dodatna vlaganja)**

- (1) Višina najemnine določena na podlagi 29. člena tega pravilnika, se uporablja za poslovne prostore, ki ne zahtevajo dodatnih tehničnih posegov in opreme. Kolikor najemnik glede na dejavnost potrebuje dodatna vlaganja in zaščito (kot. npr. trezor, zaklonišča, elektronske naprave in podobno), je dolžan, po pridobitvi soglasja upravljavca, dodatna vlaganja izvesti na lastne stroške.
- (2) Najemnik je dolžan po prenehanju najemnega razmerja vzpostaviti poslovni prostor v prvotno stanje. V kolikor lastnik presodi, da so zanj vsa ali določena dodatna vlaganja koristna, lahko najemodajalcu izplača amortizirano vrednost vlaganj in slednje obdrži.

### **40. člen (investicijska vzdrževalna dela)**

- (1) V kolikor želi najemnik izvesti investicijska vzdrževalna dela, mora od lastnika oziroma upravljavca pridobiti soglasje.
- (2) V primerih, ko se najemnik z lastnikom dogovori o priznanih vlaganjih (vlaganja niso breme najemnika), je dolžan upravljavcu in lastniku predložiti predlog, vključno s pridobljeno ponudbo za izvedbo del najkasneje do 1. septembra tekočega leta za prihodnje leto. Soglasje za priznana vlaganja se izda največ do višine predložene ponudbe in zgolj v primeru, da so zagotovljena sredstva v proračunu prihodnjega leta. Po končanih delih lastnik ali zanj upravljavec na podlagi predložene dokumentacije oceni višino zanj koristnih vlaganj, za katere mu najemnik izstavi račun z zapadlostjo 30 dni.
- (3) Zvišanje najemnine zaradi izvedenih investicijskih vzdrževalnih del stranki dogovorita z aneksom k najemni pogodbi.

### **41. člen (soglasje)**

- (1) Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez soglasja upravljavca:
  - spremeniti, zožiti ali razširiti predmet poslovanja v poslovnem prostoru,
  - izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
  - izvajati preureduvalnih del v poslovnem prostoru.
- (2) Soglasje k spremembam med trajanjem najemnega razmerja iz prejšnjega odstavka daje predstojnik upravljavca.

## **IX. ODDAJANJE POSEBNIH POSLOVNIH PROSTOROV V OBČASNO UPORABO**

### **42. člen (postopek oddaje v občasno uporabo)**

- (1) Če to ni v nasprotju z namembnostjo poslovnega prostora in se z uporabo ne krni ugled upravljavca, se poslovni prostor 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.
- (2) 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.
- (3) V primerih iz tega člena ni obvezna objava namere o oddaji poslovnega prostora v uporabo.

## **X. KONČNE DOLOČBE**

### **43. člen**

- (1) Za vsebine, ki jih ta pravilnik ne obravnava, se uporabljajo določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in določbe njemu podrejenih področnih predpisov.

### **44. člen**

- (1) Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka: 3528-6/2020

Datum:

OBČINA IZOLA  
Župan  
Danilo MARKOČIČ

PRILOGA

**TABELA 1: MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA PRI JAVNEM ZBIRANJU PONUDB**

**Prijavitelj:** \_\_\_\_\_

	MERILA	Možne točke	Dodeljene točke
1	Kvaliteta in zanimivost programa	do 20	
2	Višina ponujene najemnine: <ul style="list-style-type: none"><li>- najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 20 EUR= 1 točka</li><li>- najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk</li></ul>		

Predsednik komisije:

Člani komisije: