

Na predlog za finance pristojnega organa občinske uprave odloča o uporabi sredstev proračunske rezerve za namene iz drugega odstavka 49. člena ZJF do višine 5.000 eurov župan in o tem s pisnimi poročili obvešča občinski svet.

9. člen

(splošna proračunska rezervacija)

Med odhodki proračuna se del predvidenih proračunskih prejemkov vnaprej ne razporedi, ampak se zadrži kot splošna proračunska rezervacija, ki se v proračunu posebej izkazuje.

Med odhodki proračuna so planirana sredstva za splošno proračunsko rezervacijo v višini 10.000 eurov.

Sredstva splošne proračunske rezervacije so planirana za nepredvidene namene, za katere v proračunu niso zagotovljena sredstva, ali za namene, za katere se med letom izkaže, da niso zagotovljena sredstva v zadostnem obsegu, ker jih pri pripravi proračuna ni bilo mogoče načrtovati. O porabi sredstev splošne proračunske rezervacije odloča župan. O namenih porabe poroča polletno in letno občinskemu svetu.

4. POSEBNOSTI UPRAVLJANJA IN PRODAJE STVARNEGA IN FINANČNEGA PREMOŽENJA OBČINE

10. člen

(odpis dolgov)

Če so izpolnjeni pogoji iz tretjega odstavka 77. člena ZJF, lahko župan v letu 2013 odpiše dolgove, ki jih imajo dolžniki do občine, in sicer največ do skupne višine 200 eurov.

11. člen

Ne glede na določbe Zakona o javnih financah v letni program prodaje stvarnega premoženja občine za proračunsko obdobje 2013 ni potrebno vključiti nepremičnin, katerih ocenjena vrednost ne presega 3.000 eurov.

Za brezplačno pridobitev premoženja je potrebno prehodno soglasje občinskega sveta, če bi takšna pridobitev povzročala stroške in obveznosti.

5. OBSEG ZADOLŽEVANJA IN POROŠTEV OBČINE IN JAVNEGA SEKTORJA

12. člen

(obseg zadolževanja občine in izdanih poroštev občine)

V letu 2013 se načrtuje zadolževanje. Zadolževanje je določeno do višine 813.000,00 eur za investicijske izdatke v zvezi z gradnjo kanalizacije.

Obseg poroštev občine za izpolnitev obveznosti javnih zavodov in javnih podjetij, katerih ustanoviteljica je Občina Borovnica, v letu 2013 ne sme preseči skupne višine glavnice 75.000 eurov.

13. člen

(obseg zadolževanja javnih zavodov in javnih podjetij)

Javni zavodi in javna podjetja, katerih ustanoviteljica je Občina Borovnica, se lahko v letu 2013 zadolžijo do skupne višine 75.000 eurov pod pogojem, da pridobijo soglasje ustanovitelja.

6. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen

(začasno financiranje)

V obdobju začasnega financiranja Občine Borovnica v letu 2013, če bo začasno financiranje potrebno, se uporablja ta odlok in sklep župana o določitvi začasnega financiranja.

15. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 4100-0003/2012

Borovnica, dne 14. februarja 2013

Župan
Občine Borovnica
Andrej Ocepek l.r.

738. Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, 10/91, 17-91-I-ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – odločba US RS02 in 87/11 – ZMVN), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 76/08, 10/08 – odločba US RS, 79/09 in 51/10) ter 16. člena Statuta Občine Borovnica (Uradni list RS, št. 6/08, 81/09 in 84/11) na 16. redni seji dne 14. 2. 2013 sprejel

PRAVILNIK

o oddajanju poslovnih prostorov v najem

1. člen

(1) Ta pravilnik določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Borovnica (v nadaljnjem besedilu: občina) v najem ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore.

(2) Pravilnik velja za vse upravljavce in uporabnike poslovnih prostorov občine, če ni z zakonom oziroma uredbo urejeno drugače.

(3) Objekti javnega pomena in ostale poslovne površine, ki so v lasti Občine Borovnica, so v upravljanju občinske uprave in oseb javnega prava. Osebe javnega prava so poleg samoupravne lokalne skupnosti, javni zavodi, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad in javno podjetje.

(4) Objekte javnega pomena, ki niso v upravljanju oseb javnega prava lahko župan da v upravljanje drugim izvajalcem le na podlagi akta občinskega sveta, v katerem se določi pogoje in merila za upravljanje.

(5) Kadar isto nepremičnino v lasti občine uporablja več uporabnikov, je upravljalec te nepremičnine oseba javnega prava. Kolikor pa oseba javnega prava ne želi prevzeti upravljanja, upravlja z nepremičnino občina.

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

2. člen

(1) 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.

(2) Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem občinska uprava.

3. člen

Poslovni prostor se odda v najem za opravljanje tistih vrst dejavnosti, ki so predvidene s prostorskimi izvedbenimi akti.

4. člen

(1) Register poslovnih prostorov občine in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi občinska

uprava. Register poslovnih prostorov občine je priloga I tega pravilnika.

(2) V register poslovnih prostorov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine in z njimi razpolaga občinska uprava.

5. člen

Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:

1. javna dražba
2. javno zbiranje ponudb in
3. neposredna pogodba.

6. člen

V primeru oddaje nepremičnega premoženja v najem na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb vodi postopek oddaje tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje župan.

7. člen

I. 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 Občine Borovnica. Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež uporabnika, če ta ni obenem organizator javne dražbe,
- opis predmeta oddaje v najem;
- izklicno mesečno višino najemnine in najnižji znesek njenega višanja;
- način in rok plačila najemnine;
- kraj in čas javne dražbe;
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki praviloma ne sme biti manjša od treh izklicnih mesečnih najemnin;
- številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;
- navedbo, da lahko organ pristojen za izvrševanje proračuna občine ali pooblaščen komisija, postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ne povrnejo stroški dražiteljem razen varščine;
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj.

8. člen

Med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme poteči manj od 15 dni in več od 45 dni.

9. člen

(1) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati člani komisije, ki vodijo javno dražbo, in z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se po tem členu štejejo:

- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do drugega kolena ali če je s članom komisije, ki vodi javno dražbo v zakonu ali v svaštvo do četrtega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza prenehala ali ne;
- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, v odnosu skrbništva, ali posvojenec oziroma posvojitelj;
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije.

(2) Izklicna mesečna najemnina poslovnega prostora oziroma vsaka nadaljnja višina najemnine se izklicne trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene višine ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta višina najemnine, ki je bila izklicana trikrat. Ko je višina najemnine izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in za kakšno višino najemnine je bil predmet javne dražbe oddan in najemnika pozove k podpisu najemne pogodbe.

(3) Če izklicna višina mesečne najemnine ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

10. člen

O javni dražbi se piše zapisnik, ki vsebuje podatke o:

- kraju, kjer je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije;
- predmetu javne dražbe;
- izklicni mesečni višini najemnine;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenec;
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi in
- najvišji izklicni mesečni višini najemnine in imenu najemnika ter ugotovitvah, da je bil najemnik pozvan k sklenitvi najemne pogodbe ali ugotovitev, da izklicna višina najemnine ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

11. člen

(1) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi.

(2) Če dražitelj ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, mu lahko pristojni organ podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, se zadrži njegova varščina.

12. člen

II. JAVNO ZBIranJE PONUDB

(1) Javno zbiranje ponudb je na nedoločen oziroma na določljiv krog oseb naslovljeno javno vabilo k dajanju ponudb za najem poslovnih prostorov, pod vnaprej določenimi pogoji.

(2) Javno zbiranje ponudb mora biti objavljeno na spletni strani Občine Borovnica. Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter naziv in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb;
- opis predmeta oddaje v najem;
- ocenjena mesečna višina najemnine;
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini, ki praviloma ne sme biti manjša od treh ocenjenih mesečnih najemnin;
- številko transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo ponudnikom, da bo po končanem postopku javnega zbiranja ponudb varščina vrnjena tistim, ki na javnem zbiranju ponudb ne bodo uspeli, in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani najemniki pridobivali podrobnejše informacije o predmetu oddaje v najem za namen oblikovanja ponudbe in kdaj si lahko ogledajo predmet oddaje;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora najemnik predložiti ponudbo oziroma elemente, ki naj jih ponudba vsebuje, in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja;
- morebitne omejitve v zvezi s postopkom oddaje;
- način in rok plačila najemnine;
- rok za oddajo ponudbe, ki ne sme biti krajši od 15 dni od javne objave zbiranja ponudb;
- kraj in čas javnega odpiranja ponudb;
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo;

– navedbo, da lahko organ, pristojen za izvrševanje proračuna občine, ali komisija s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ponudnikom ne povrnejo stroški razen, varščine;

– navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;

– kontakte osebe najemodajalca in

– morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli ponudnik.

13. člen

(1) Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišče na naslovu, ki je naveden v objavi javne ponudbe v posebej zaprti kuverti. Odpiranje ponudb je javno.

(2) Pred obravnavo prispelih ponudb komisija preveri, ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

(3) Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba) in ponudbo, pri kateri ni plačana varščina, komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

(4) 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.

(5) 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 izključno višino najemnine določi višino najemnine, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

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

(7) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena višine najemnine poslovnega prostora ali v postopkih iz petega odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj višina najemnine, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

14. člen

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

(2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

– kraju, datumu in uri odpiranja ponudb;

– imenih članov komisije;

– predmetu javnega zbiranja ponudb;

– imenih prisotnih ponudnikov;

– imenih ponudnikov in ponujenih višinah najemnine;

– ugotovitev o popolnosti in pravočasnosti ponudb;

– ugotovitev o tem ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz zadnje alineje 12. člena tega pravilnika;

– morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz petega odstavka 13. člena tega pravilnika;

– najvišji ponujeni višini najemnine in imenu najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da se najugodnejši ponudnik pozove k sklenitvi najemne pogodbe, ali ugotovitev, da ocenjena višina najemnine oziroma, ob izvedbi postopkov iz petega odstavka prejšnjega člena, višina najemnine, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

(3) O neuspelem javnem zbiranju ponudb upravni organ obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja ponudb oziroma od izvedbe postopkov iz petega odstavka 13. člena tega pravilnika.

15. člen

(1) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika.

(2) Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, mu lahko občinska uprava podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, kolikor v tem času ne preteče rok vezanosti ponudnika na dano ponudbo.

16. člen

(1) Najemnik, ki je sklenil najemno pogodbo na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, mora prevzeti poslovni prostor in ga začeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. Najemniku se iz plačane varščine v višini ene mesečne najemnine zadrži kavcija za primer neporavnanih stroškov vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja poslovnega prostora iz razlogov na strani najemnika ali s strani najemnika neporavnane najemnine in stroškov, ki so nastali pri obratovanju objekta, preostala plačana varščina pa se poračuna z najemno obveznostjo.

(2) Kolikor najemnik iz neupravičenih razlogov ne prične uporabljati poslovnega prostora skladno s sklenjeno najemno pogodbo, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka in se varščina ne vrne.

17. člen

III. NEPOSREDNA POGODBA

Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je podan eden izmed naslednjih pogojev:

– pri oddaji poslovnega prostora v najem, če je solastniški delež občine 50% ali manj;

– če je predviden letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 10.000,00 EUR;

– če oddaja poslovnega prostora v najem po eni izmed metod iz prve in druge točke 5. člena ni uspela, v dveh mescih po neuspeli metodi;

– če se poslovni prostor odda v najem osebi javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;

– če se poslovni prostor 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.

18. člen

Pristojni organ ima pri uporabi metode neposredne pogodbe naslednje naloge:

– predlaga spremembe namembnosti stanovanjskega prostora v poslovni prostor in daje pobude za spremembo namembnosti obstoječih poslovnih prostorov,

– predlaga spremembo namembnosti poslovnih prostorov v skladu s sprejetimi prostorskimi izvedbenimi akti,

– odločba o preureditvi poslovnega prostora, ki pomeni povečanje vrednosti poslovnega prostora,

– preverja izpolnjevanje obveznosti po najemni pogodbi,

– predlaga prenehanje najemnega razmerja,

– odloča o drugih dejavnostih, ki vplivajo na gospodarjenje s poslovnimi prostori.

19. člen

(1) Poslovni prostori se oddajo v najem za določen čas, vendar ne dlje kot za pet let.

(2) Najemno razmerje iz prvega odstavka tega člena se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša za nadaljnjih pet let, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem občine in je tako zagotovljena optimalna ekonomska izkoriščenost tega premoženja.

(3) Pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve 30 dni pred potekom najemne pogodbe iz drugega odstavka tega člena preveri, ali najemnik izpolnjuje vse obveznosti iz najemne

pogodbe, zlasti če pravočasno plačuje najemnino za poslovni prostor in ostale stroške, ki so povezani z najemom poslovnega prostora. Kolikor se ugotovi, da najemnik dolguje ob koncu najema za določen čas več, kot znaša enomesečna najemnina za najet poslovni prostor, ali da dolguje najemodajalcu oziroma dobaviteljem za plačilo obratovalnih stroškov (kurjava, električna energija, voda, smeti, telefon itd). več kot enomesečni znesek, pristojni organ pozove najemnika, da dolg nemudoma poravnava, sicer se najemna pogodba ne podaljša.

20. člen

(1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki.

(2) Najemna pogodba mora vsebovati:

- čas trajanja najemne pogodbe,
- podatke o lokaciji in strukturi poslovnega prostora,
- dejavnost, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru,
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v zgradbi,
- določila o trajanju najemnega razmerja,
- določila o višini najemnine in obveznosti najemnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanja, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnici, in druge stroške,
- obveznosti in vzdrževanje poslovnega prostora,
- določila o odpovedi in odpovednih rokih,
- druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.

21. člen

Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

22. člen

Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- z odpovedjo najemne pogodbe z zakonsko predpisanim odpovednim rokom ali z odpovednim rokom, določenim v najemni pogodbi,
- s potekom časa, za katerega je bila najemna pogodba sklenjena.

23. člen

Pristojni organ lahko predlaga razprtje 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 ne izvaja pogodbenih obveznosti,
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca,
- 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 brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik na zahtevo najemodajalca 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 uporablja prostore za namene, ki niso opredeljeni v najemni pogodbi, oziroma ne pridobi soglasja najemodajalca za spremembo dejavnosti v poslovnih prostorih, ki so predmet najemne pogodbe,
- 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,
- v drugih primerih, ki so določeni v zakonskih predpisih ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

24. člen

Izhodiščna mesečna najemnina znaša 4,50 EUR/m².

25. člen

Najemnina se določi tako, da se izhodiščna najemnina za m² pomnoži z velikostjo poslovnega prostora in s faktorjem, ki je določen za vrsto poslovnega prostora, in sicer:

Vrste poslovnega prostora	Faktor
Prostori namenjeni profitni dejavnosti: trgovine, frizerski saloni, lokali vseh vrst in ostalo,	1,5
Prostori namenjeni za opravljanje zdravstvene, lekarniške dejavnosti	1,0
Prostori namenjeni delovanju društev in zavodov	0,3
Prostori namenjeni delovanju političnih strank in neodvisnih list	0,5
Pomožni prostori: skladišča, garaže in druge lope	0,1
Vse ostalo, kar ni mogoče uvrstiti v nobeno od zgoraj naštetih vsebin	0,7

Kolikor so poslovni prostori več kot 2 leti nezasedeni ter v njih ni bilo izvedenih nobenih vlaganj, se višina najemnine zniža še za 20 %.

26. člen

(1) Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno, in sicer v osmih dneh po izstavitvi računa, razen v primerih drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.

(2) Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, kolikor niso vsebovani v najemnici in druge stroške, ki so določeni v najemni pogodbi.

(3) Zavarovalne police, ki jih sklene najemnik, morajo biti vinkulirane v korist občine.

27. člen

(1) Za društva, klube, zveze in organizacije, ki se ukvarjajo z neprofitno dejavnostjo in imajo sedež v Občini Borovnica ali to dejavnost izvajajo za občane Občine Borovnica, se najemnina lahko zniža za največ do 50 % mesečne najemnine.

(2) O znižanju najemnine odloča občinski svet na predlog župana. Sklep o določitvi višine znižanja najemnine se sprejme konec leta za naslednje koledarsko leto.

(3) Najemniki poslovnih prostorov, ki plačujejo znižano najemnino, niso upravičeni do pridobivanja dodatnih sredstev za namen pokrivanja stroškov najemnine iz proračuna Občine Borovnica.

(4) Za določen čas se lahko s sklepom župana zniža najemnina za največ 60 %:

- kadar najemnik ne more opravljati dejavnosti zaradi bolezni, ki je daljša od 60 dni, če najemnik sam, kot edini zaposleni, opravlja dejavnost v poslovnem prostoru,
- za čas adaptacije poslovnega prostora, ki se opravlja s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca, v okviru terminskega plana izvajanja del.

(5) Kadar se nepremičnina lahko odda v najem z neposredno pogodbo, ima v primeru, ko je za isti poslovni prostor zainteresiranih več najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev znižanja najemnine po prvem odstavku tega člena, prednost tisti:

- ki ima večje število članov in
- ki je pripravljen prostor souporabljati skupaj z drugim najemnikom.

28. člen

Najemniku poslovnega prostora se lahko odda v najem urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor. Stanje poslovnega prostora se ugotavlja na podlagi zapisnika o primo-predaji poslovnega prostora.

29. člen

(1) Višina najemnine, določene na podlagi 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 pisnega soglasja najemodajalca, dodatna vlaganja izvesti sam.

(2) V primeru, kadar najemnik v soglasju z lastnikom, z lastnimi sredstvi v celoti ali deloma obnovi poslovni prostor, je potrebno pred pričetkom obnovitvenih del skleniti z njim pisni dogovor o vlaganju sredstev, s katerimi se določi rok za obnovo poslovnega prostora, potrebna višina finančnih sredstev in način obračuna vloženih sredstev. Vrednost poslovnega prostora pred pričetkom del in po dokončanju del oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišče. Stroški cenitve bremenijo najemnika. Vložena sredstva se lahko poračunajo z najemnino.

(3) Predmet obračuna vloženih sredstev je lahko samo vložek najemnika, opredeljen v dogovoru iz prejšnjega odstavka.

30. člen

(1) Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca:

- spremeniti, zožiti ali razširiti predmeta poslovanja v poslovnem prostoru,
- izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- izvajati preureditvena dela v poslovnem prostoru.

(2) Soglasje k spremembam iz prejšnjega odstavka daje pristojni organ.

(3) Najemnik ni upravičen do povračila vlaganj, ki niso opredeljena v skladu s tem pravilnikom in mora po prenehanju najemnega razmerja poslovni prostor izročiti najemodajalcu v stanju, kot je bil ob prevzemu, sicer lahko to stanje na stroške najemnika vzpostavi najemodajalec.

31. člen

(Oddaja sejne sobe občine)

(1) Sejna soba na Paplerjevi ulici 22 je prednostno namenjena za potrebe občine. V terminih, ki jih za svojo dejavnost občina ne potrebuje, pa se sejna soba lahko odda v najem, po dnevih oziroma urah.

(2) Najemnina iz prvega odstavka tega člena znaša 2,50 EUR/uro za društva, ki so registrirana na območju Občine Borovnica ter za politične stranke in druge neodvisne liste, ki imajo sedež v občinskem svetu. Za druge uporabnike pa znaša najemnina 5,00 EUR/uro. V tej ceni so poleg najemnine vključeni stroški ogrevanja, elektrike, vode, čistila, tekoče vzdrževanje, amortizacija, čiščenje.

(3) V prostorih občine je prepovedano kajenje in pitje alkoholnih pijač. Kršitev tega določila je razlog, zaradi katerega lahko občina zavrne prošnjo za najem ali odpove najemno pogodbo. Za uporabnike, za katere se ugotovi večkratna kršitev načina uporabe prostorov, če namerno poškodujejo opremo ali objekt, če ne plačujejo najemnine, se občina lahko odloči, da jim prekine najemno razmerje oziroma jim v bodoče prostorov ne odda v uporabo. Za društva, ki se dogovorijo za sezonski najem oziroma uporabo, se zagotovi vstop s ključem, ki ga prejme odgovorni vodja. Le-ta odgovarja za pravilno uporabo prostorov in za to, da zapusti zaklenjen objekt. Če občina

v terminu, ki je oddan kot sezonska uporaba za društvo ali skupino, potrebuje prostor za potrebe svoje dejavnosti, lahko izjemoma sezonskemu uporabniku odpove termin ter ga o tem pravočasno obvesti.

(4) Prostor iz prvega odstavka tega člena občinska uprava odda v najem:

– za enkratno uporabo: neposredno na podlagi pisne vloge, ki jo zainteresirani praviloma poda pisno vsaj 7 pred nameravano uporabo.

– za sezonsko uporabo, ki traja od 1. 9. tekočega leta do 30. 6. prihodnjega leta: na podlagi poziva, ki ga občinska uprava objavi na spletni strani Občine Borovnica najkasneje do 30. 6. tekočega leta.

(5) V primeru, da je za isti termin za sezonski najem več vlog ima prednost vlagatelj, ki je isti termin uporabljal že v pretekli sezoni.

(6) Občina uporabnikom sejne sobe izstavi račun v 5 dneh po opravljeni storitvi, sezonskim uporabnikom pa izstavlja mesečne račune.

32. člen

Obstoječa najemna razmerja je potrebno v šestih mesecih po uveljavitvi tega pravilnika uskladiti s predpisi o stvarnem premoženju in določili tega pravilnika in skleniti nove najemne pogodbe.

33. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Naš časopis, junij 1996 in maj 1998).

34. člen

Pravilnik o oddajanju šolskih nepremičnin v najem št. 066/3-25/10-382/06 z dne 2. 3. 2006, ostane v veljavi.

35. člen

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

Št. 352-0002/2012-1

Borovnica, dne 14. februarja 2013

Župan
Občine Borovnica
Andrej Ocepek l.r.

Priloga I

Register poslovnih prostorov Občine Borovnica

Poslovni prostori na naslovu Mejačeva ulica 3 (Zdravstvena postaja)

Poslovni prostori na naslovu Rimska cesta 28 – bivši frizerski salon, 2 prazni stanovanji v I. nadstropju (bivša Stara pošta)

Poslovni prostor na naslovu Rimska cesta 32 (bivša kinodvorana)

Poslovni prostor na naslovu Rimska cesta 30 (prostori MKD ARTerija)

Poslovni prostor na naslovu Paplerjeva ulica 22 (občina)

BRASLOVČE

739. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PA 5 – Vikend naselje ob Savinji v Malih Braslovčah (Acman, Pavšar)

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 in 57/12) in na podlagi 16. člena Statuta

