



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
ŽUPAN – IL SINDACO

Na podlagi 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne Objave št. 40/00 in 30/01), je župan dne 10.2.2003 sprejel

**PRAVILNIK
O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določa postopek oddaje poslovnih prostorov ter način določanja najemnin za poslovne prostore, katerih lastnik je Mestna občina Koper. Določbe tega pravilnika se smiselno uporabljajo tudi za oddajanje in določanje najemnin za garaže.

2. člen

Namembnost poslovnih prostorov je določena s prostorskimi in drugimi splošnimi in posamičnimi akti.

3. člen

Za oblikovanje predlogov in smernic pri upravljanju in gospodarjenju na področju poslovnih prostorov in sodelovanja v postopku oddaje poslovnih prostorov imenuje župan Komisijo za poslovne prostore (v nadaljevanju: komisija).

II. SESTAVA IN NALOGE KOMISIJE

4. člen

Komisijo sestavlja 7 članov, od katerih je eden predsednik. Za delo komisije se smiselno uporabljajo določbe poslovnika, ki veljajo za delovna telesa občinskega sveta.

5. člen

Strokovne naloge in opravila za komisijo opravlja organ občinske uprave za uprave pristojen za upravljanje in gospodarjenje s poslovnimi prostori.

6. člen

Naloge komisije so:

- predlaga pristojnim organom spremembo odlokov o namembnosti prostorskih aktov, ki se nanašajo na poslovne prostore in spremembo namembnosti ostalih objektov v poslovne prostore,
- predlaga merila in kriterije za oblikovanje najemnin, upravljanja in gospodarjenja s poslovnimi prostori idr.,
- sodeluje v postopkih za oddajo poslovnih prostorov v najem na podlagi javnega razpisa in pripravlja predloge županu za oddajo poslovnih prostorov v najem,

- na predlog župana ali pristojnega organa občinske uprave obravnava druga vprašanja, ki se nanašajo na poslovne prostore.

III. NAČIN ODDAJE POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM

7. člen

Poslovni prostor se odda v najem z javnim razpisom državljanom Republike Slovenije in pravnim osebam, registriranim na območju Republike Slovenije.

Javni razpis se izvede z zbiranjem pisnih ponudb.

V posameznih primerih, določenih s tem pravilnikom, se poslovni prostor lahko odda v najem z neposredno pogodbo.

ODDAJA POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM Z NEPOSREDNO POGODBO

8. člen

Župan lahko brez javnega razpisa odda poslovni prostor v najem z neposredno pogodbo v naslednjih primerih:

1. če se razširi poslovni prostor za isto dejavnost, ki jo opravlja najemnik v isti stavbi,
2. organizacijam (Rdeči križ Slovenije - Območna organizacija Koper in Zveza prijateljev mladine Koper-programi za otroke in mladino), koncesionarjem, ki jih izbere Mestna občina Koper za izvajanje programov družbenih dejavnosti, političnim strankam in listam, ki so zastopane v občinskem svetu Mestne občine Koper, Samoupravni skupnosti italijanske narodnosti Koper ter zvezam društev, društvom, skladom (ali fundacijam), ki prejemajo del sredstev za izvajanje svojih dejavnosti iz proračuna Mestne občine Koper ter je njihova dejavnost v občinskem interesu in sicer na podlagi predhodnega pisnega predloga pristojnega občinskega organa,
3. gospodarskim družbam in samostojnim podjetnikom, ki nameravajo opravljati ali opravljajo dejavnost, ki je s sklepom župana Mestne občine Koper opredeljena kot deficitarna, s tem da predhodno pridobijo mnenje Gospodarske zbornice Slovenije - območne enote Koper oz. Območne obrtne zbornice Koper,
4. zaradi odpovedi poslovnega prostora najemnikom, ki imajo sklenjeno najemno razmerje za nedoločen čas zaradi potreb najemodajalca,
5. v primeru sklenitve najemne pogodbe z ožjim družinskim članom, najemnik pa preneha opravljati dejavnost (upokojitvev, zdravstveni razlogi, idr.), s tem da novi najemnik nadaljuje z isto dejavnostjo,
6. v primeru, da najemodajalec sklepa najemno pogodbo z delavcem dosedanjega najemnika, pri katerem je bil v delovnem razmerju za nedoločen čas najmanj 5 let, s tem da nadaljuje z isto dejavnostjo. Če je pod enakimi pogoji zainteresiranih več delavcev, ima prednost tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino,
7. če se podjetje, ki ima sklenjeno najemno pogodbo z Mestno občino Koper, statusno preoblikuje v osebno ali kapitalsko družbo ali v primeru da se samostojni podjetnik preoblikuje v gospodarsko družbo in nadaljuje z opravljanjem iste dejavnosti,
8. v primeru, da se najemnik spoji ali pripoji z drugo gospodarsko družbo in bo nova gospodarska družba nadaljevala z isto dejavnostjo, kot jo je imel najemnik,
9. če gre za oddajo poslovnega prostora, v katerem dosedanjemu najemniku niso bila povrnjena investicijska vlaganja ali je v prostoru vgrajena neamortizirana oprema in nov najemnik prevzame pravice in obveznosti iz tega naslova ter dosedanji najemnik s tem soglaša,
10. če gre za oddajo dela poslovnega prostora in dosedanji najemnik s tem soglaša,
11. če poslovni prostor ni bil oddan kljub dvakratni objavi javnega razpisa.

9. člen

Kadar gre za oddajo poslovnih prostorov, za potrebe iz 2. točke prejšnjega člena predlagatelj predloži poleg pisnega predloga pristojnega občinskega organa še naslednja dokazila:

- upravno odločbo o vpisu v register ali dokazilo o vpisu v razvid samozaposlenih v kulturi ali prigrasitveni list za s.p.,
- dokazilo pristojnega upravnega organa, da gre za institucijo, ki se v celoti ali delno financira iz proračuna ali dokazilo o takem financiranju iz fundacij,
- o posebnih pogojih za opravljanje dejavnosti, ki so določene v zakonu,
- o članstvu in programu društva,
- o mnenju ustrezne strokovne organizacije oz. društva,
- da se prosilec ukvarja s tako dejavnostjo oz. dokazila o priznanjih, nagradah in uspehih.

10. člen

Ob vsaki spremembi dejavnosti, spremembi pravne organiziranosti ali dopolnitve dejavnosti, se lahko odda poslovni prostor v najem z novo najemno pogodbo. Pogoji za sklepanje nove najemne pogodbe se ugotavljajo za vsak primer posebej, upoštevajoč določila tega Pravilnika. V kolikor je bilo najemno razmerje sklenjeno na podlagi neposredne pogodbe se pri sklepanju nove pogodbe preverja, ali še obstajajo osnovni pogoji za sklepanje pogodbe.

11. člen

Najemnik lahko odda poslovni prostor (celoten ali del) drugemu v podnajem s pisnim soglasjem najemodajalca, in sicer v primeru, če gre za najemno razmerje, za katero še niso povrnjena priznana investicijska vlaganja najemnika ali če je v prostoru vgrajena neamortizirana oprema najemnika. Za ureditev medsebojnih razmerij se sklepa poseben dogovor.

Najemnik in podnajemnik skleneta na podlagi tega pravilnika, pisnega soglasja najemodajalca in medsebojnega dogovora posebno podnajemno pogodbo, ki ne sme biti na škodo najemodajalca. Izvod podnajemne pogodbe je najemnik dolžan predložiti najemodajalcu.

V primeru kolizije med določili najemne in podnajemne pogodbe, veljajo določila najemne pogodbe.

Podnajemnik lahko ob soglasju najemnika vstopi v najemno razmerje z najemodajalcem neposredno, brez javnega razpisa.

ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV Z ZBIRANJEM PISNIH PONUDB

12. člen

Javni razpis se praviloma javno objavi najmanj 15 dni pred rokom za oddajo pisnih ponudb. Ponudbe ponudniki oddajo na obrazcih razpisne dokumentacije, ki vsebuje vse potrebne podatke in informacije o načinu in pogojih oddaje poslovnega prostora v najem. Razpis se objavi praviloma v časopisu Primorske novice in na oglasnih deskah Mestne občine Koper. Na podlagi sklepa komisije se razpis lahko objavi tudi v drugih sredstvih obveščanja.

13. člen

Javni razpis vsebuje:

1. lokacijo, velikost poslovnega prostora, predvideno dejavnost, čas za katerega se poslovni prostor oddaja v najem, višino izklicne najemnine;
2. rok za zbiranje pisnih ponudb z informacijo o tem kje pridobi razpisno dokumentacijo;
3. druge pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora, kot npr. urejenost in opremljenost poslovnega prostora, podatke o morebitnem deležu potrebnih vlaganj ali sovlaganj najemnika pri obnovi ali prenovitvi poslovnega prostora ter druge pomembne podatke;

4. Navedbo prilog in dokazil, ki jih mora ponudnik priložiti ponudbi, kot npr: strokovna usposobljenost, opis in program dejavnosti, višino ponujene najemnine, dokazila o finančnem stanju ponudnika, ter druga dokazila zahtevana z razpisom;

5. način obveščanja o oddaji poslovnega prostora oz. izbiri ponudnika, način in rok sklepanja pogodbe, pogoje plačila varščine ter druga napotila in pojasnila, ki so določena z razpisno dokumentacijo.

14. člen

Po poteku razpisnega roka se prejete vloge komisijsko odprejo in vpišejo v zapisnik.

Nepopolnih in nepravočasnih vlog komisija pri odločanju o oddaji poslovnega prostora v najem ne upošteva. Komisija ne upošteva tudi vlog ponudnikov, ki že imajo v najemu poslovni prostor, vendar kršijo določila najemne pogodbe.

V primeru, da je na javni razpis za poslovni prostor prispelo več vlog ponudnikov, ki izpolnjujejo pogoje javnega razpisa, komisija izmed njih izbere najugodnejšega ponudnika ali odloči, da se izvede javna dražba, na katero so vabljeni vsi ponudniki.

Javno dražbo izvede komisija skladno z določbami veljavne Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin.

15. člen

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika se upoštevajo naslednji kriteriji:

- izpolnjevanje vseh razpisanih pogojev,
- oceno primernosti ponujene dejavnosti, ki jo ponudnik predlaga glede na stanje poslovnega prostora,
- reference ponudnika,
- ponujena višina najemnine za poslovni prostor,
- drugi kriteriji, določeni z razpisom.

Kadar v razpisu ni vnaprej točno določena namembnost poslovnega prostora, upošteva komisija pri izbiri tiste ponudnike:

- pri katerih je dejavnost najbolj usklajena z opredelitvami o razvoju občine, mesta in kraja
- pri katerih gre za najmanj zastopane dejavnosti, ali za dejavnosti, po katerih je največje povpraševanje,
- katerih dejavnosti so združljive s prostorskimi, gradbenimi in arhitektonskimi pogoji poslovnega prostora,
- pri katerih je od kandidatov, glede na njihovo dosedanjo delo, strokovno usposobljenost in druge osebne reference mogoče pričakovati, da bodo uspešno opravljali poslovno dejavnost.

16. člen

Sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika na predlog komisije izda Župan najkasneje v roku 15 dni. Zoper sklep Župana ni pritožbe. Ponudniki lahko uveljavljajo svoje pravice pri pristojnem sodišču.

Na podlagi sklepa Župana mora izbrani ponudnik v roku 15 dni vplačati varščino in druge stroške postopka ter skleniti najemno pogodbo, sicer se šteje, da je od ponudbe odstopil.

Pogodba o oddaji poslovnega prostora na podlagi javnega razpisa se sklene v obliki notarskega zapisa in so z njo določena vsa medsebojna razmerja.

17. člen

V primeru oddaje poslovnega prostora brez javnega razpisa se sklene z najemnikom neposredna pogodba in morebitna pogodba o lastnih ali skupnih vlaganjih, smiselno z določbami tega pravilnika.

IV. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

18. člen

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

19. člen

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

20. člen

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, še v naslednjih primerih:

1. če najemnik dva meseca zapored v tekočem letu ne plača najemnine;
2. če najemnik v roku treh mesecev od prejema opomina ne opravi del, potrebnih za vzdrževanje poslovnega prostora, ki jih je dolžan opraviti na svoje stroške ali poslovni prostor uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
3. če najemnik brez predhodnega dovoljenja upravnega organa oz. brez predhodnih soglasij najemodajalca izvaja nedovoljene gradbene posege v poslovni prostor;
4. če najemnik ne pridobi ali izgubi dovoljenje za obratovanje v poslovnem prostoru;
5. če najemnik brez opravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca ali ga uporablja občasno;
6. v zakonsko določenem roku, če so poslovni prostori potrebni najemodajalcu;
7. če ima najemnik neustrezen program opravljanja dejavnosti ali ureditev poslovnega prostora in v ta namen ne pride do sporazuma;
8. če najemnik brez soglasja najemodajalca odda drugemu v podnajem celoten ali del prostora;
9. če najemnik ne pridobi predhodnih soglasij, navedenih v tem pravilniku;
10. če najemnik nima več deleža v družbi ustanovljeni skladno z Zakonom o gospodarskih družbah;
11. če najemnik ne podpiše nove najemne pogodbe, skladno z določbami tega pravilnika;
12. če najemnik ne izpolnjuje terminskih in drugih pogojev določenih z najemno pogodbo oz. pogodbo o lastnih ali skupnih vlaganjih za poslovni prostor, katerega je pod takimi pogoji tudi izlicitiral;
13. če najemnik kljub opominu ne poravnava stroškov upravljanja, obratovalnih ali drugih stroškov ali ne odpravi pomanjkljivosti ugotovljene s strani inšpekcijskih služb.

21. člen

Najemnik lahko kadarkoli, brez navedbe razloga, odpove najemno pogodbo s trimesečnim odpovednim rokom.

V. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNINE

22. člen

Za določitev najemnine se upošteva prometna vrednost poslovnega prostora, letna stopnja najemnine ter faktor velikosti posameznega poslovnega prostora.

Najemnina se izračuna po naslednji formuli:

$$MN = \frac{V_p \times K}{12 \times 100} \times F_{vel}$$

1. MN = mesečna najemnina

2. V_p = revalorizirana vrednost poslovnega prostora izračunana na osnovi Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš ter drugih nepremičnin (Uradni

list SRS, št. 8/87) in sklepa o določitvi povprečne gradbene cene koristne stanovanjske površine, povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnega zemljišča, vrednosti stavbnega zemljišča, faktorjih za vrednotenje funkcionalne ugodnosti lokacije stavbnega zemljišča, faktorjih za izračun tržne ugodnosti lokacije objektov in koeficientih namembnosti objektov za vrednotenje tržne ugodnosti lokacije objektov. Izračunana tržna ugodnost lokacije objektov se upošteva v višini 50%.

Vrednost poslovnega prostora se mesečno usklajuje s povprečnim indeksom podražitev za stanovanjsko izgradnjo, ki ga mesečno objavlja GSZ - Združenje za gradbeništvo in IGM.

3. K = letna stopnja najemnine, ki jo določi Župan na predlog komisije za poslovne prostore

4. Fvel = faktor vpliva velikosti poslovnega prostora

Faktor Fvel:

Velikost poslovnega prostora	faktor
do 60,00 m ²	faktor 1,00
60,00 m ² do 70,00 m ²	faktor 0,98
70,00 m ² do 80,00 m ²	faktor 0,97
80,00 m ² do 90,00 m ²	faktor 0,96
90,00 m ² do 100,00 m ²	faktor 0,95
100,00 m ² do 200,00 m ²	faktor 0,75
nad 200,00 m ²	faktor 0,70

23. člen

V primeru oddaje v najem z javnim razpisom je najemnina izračunana po tem pravilniku izklicna mesečna najemnina.

Če se prazen poslovni prostor ne more oddati v najem na dveh javnih razpisih, se najemnina lahko zniža za 30 % ugotovljene najemnine iz prejšnjega odstavka.

O znižanju najemnine odloči župan.

24. člen

Mesečna najemnina se usklajuje s povprečnim indeksom podražitev za stanovanjsko izgradnjo, ki ga mesečno objavlja GSZ - Združenje za gradbeništvo in IGM.

25. člen

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno in sicer najkasneje v 15 dneh po izstavitvi računa, razen v primerih, ko je to drugače opredeljeno v najemni pogodbi.

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju objekta, v katerem je najeti poslovni prostor ter izvajati tekoča popravila in vzdrževanja poslovnega prostora in opreme ter zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov, poravnava stroškov popravil, ki so posledica nepravilne oz. malomarne uporabe ter druge obveznosti skladno s predpisanimi standardi vzdrževanja.

26. člen

Župan lahko oprosti plačila najemnine invalidske in humanitarne organizacije, ki delujejo v javnem interesu ali v primerih če več društev, skladov ali fundacij souporablja poslovni prostor in si predhodno pridobijo mnenje pristojnega občinskega organa.

Najemniki iz prejšnjega odstavka plačujejo za poslovne prostore stroške obratovanja, skupne stroške in stroške upravljanja.

Župan lahko oprosti plačila dela najemnine Samoupravno skupnost italijanske narodnosti Koper ter zveze društev, društva, sklade (ali fondacije), ki si predhodno pridobijo mnenje pristojnega občinskega organa. Upravičenci plačujejo najemnino po znižani letni stopnji.

Javna podjetja in javni zavodi ne plačujejo najemnine po tem pravilniku za uporabo prostorov, ki so jim z odlokom ali posebnim sklepom dodeljeni v uporabo oziroma v upravljanje za izvajanje njihove dejavnosti. Način uporabe in morebitne obveznosti se določijo s pogodbo.

27. člen

Župan lahko v posameznih primerih določi nižjo najemnino, in sicer ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- da najemnik opravlja dejavnost domače in umetne obrti,
- za poslovne prostore v zgradbah, ki so z odlokom o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov uvrščeni v I. kategorijo
- in v drugih primerih.

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

- nezmožnosti 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 terminskega plana izvajanja del se obračunava 10% obračunane najemnine.

VI. VZDRŽEVANJE POSLOVNIH PROSTOROV

28. člen

Najemniku se lahko odda v najem delno usposobljen poslovni prostor.

Najemodajalec in najemnik se pogodbeno dogovorita o obsegu in obliki potrebnih del ter načinu izbire izvajalca za usposobitev poslovnega prostora. Na podlagi ocene potrebnih vlaganj v poslovni prostor (ki jo pridobi najemodajalec) in zbranih ponudb, se ugotovi potrebna višina investicijskih vlaganj potrebnih za usposobitev poslovnega prostora. V primeru, da najemnikova vlaganja presežejo dogovorjeni obseg potrebnih vlaganj se navedeni višek vloženih sredstev praviloma šteje kot nepovratni vložek v breme najemnika.

Praviloma se lastna vlaganja najemnika poračunavajo z najemnino in sicer tako, da se mesečna najemnina ne fakturira, temveč se pobota s terjatvijo najemnika iz naslova vlaganj, do poplačila vloženih sredstev, kar se ugotovi v aneksu k pogodbi.

Po končanem poračunu najemnine se določi nova višina najemnine glede na morebitno novo vrednost poslovnega prostora, ki jo ugotovi sodni cenilec na podlagi naročila najemodajalca.

VII. PREHODNE IN KONČNE ODLOČBE

29. člen

V primeru večletne dobroverne posesti poslovnega prostora, ki je last najemodajalca, brez ustrezne najemne pogodbe, se lahko sklene neposredna najemna pogodba po pogojih iz tega pravilnika. V primeru odklonitve sklenitve najemne pogodbe se uvede postopek za izpraznitev prostora.

30. člen

Z dnem uveljavitve tega Pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradne objave št. 17/96, 42/96, 26/99 in 38/99).

31. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: K3611-6/2003
Koper, 10. februarja 2003

Ž U P A N
BORIS POPOVIČ