



POROČEVALEC OBČINE ORMOŽ

Ormož, 8.5.2009

Letnik 7

Številka 4

TISKOVINA

POŠTNINA PLAČANA PRI POŠTI ORMOŽ

VSEBINA

5. **ODLOK o oskrbi s pitno vodo na območju občin Ormož, Središče ob Dravi in Sveti Tomaž - predlog**
6. **ODLOK o porabi sredstev proračunske rezerve v letu 2009 – hitri postopek**
7. **PRAVILNIK o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in o določanju najemnin**

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 12-II/07 UPB 1), pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- ODLOK o oskrbi s pitno vodo na območju občin Ormož, Središče ob Dravi in Sveti Tomaž - predlog

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 12-II/07 UPB 1) bosta pri obravnavi osnutka odloka sodelovala:

- mag. Roman Rozman, svetovalec za prostor in varstvo okolja
- Mateja Zemljak, Tajnica Občine Ormož

Ormož, dne 8.5.2009

Alojz SOK l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

5.

Na podlagi 3. in 7. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93 in 30/98), 149. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06), Pravilnika o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 35/06), 3. in 17. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 7/03, 86/04 in 44/05, (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB4 in 17/08 (21/08 – popr)), 2. člena Odloka o gospodarskih javnih službah v občini Ormož (Uradni vestnik Občine, št. 12/I–UPB1), 2. člena Odloka o gospodarskih javnih službah v občini Središče ob Dravi (Uradno glasilo Občine Središče ob Dravi, št. 1/1/09), 2. člena Odloka o gospodarskih javnih službah v občini Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 1/09), 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 11/99, 7/01, 19/05, 12/06), 23. člena Statuta Občine Sveti Tomaž (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 7/07) in 15. člena Statuta Občine Središče ob Dravi (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 8/07) so Občinski sveti:

- Občine Ormož na svoji ____ redni seji, dne _____
- Občine Sveti Tomaž na svoji ____ redni seji, dne _____
- Občine Središče ob Dravi na svoji ____ redni seji, dne _____ sprejeli

ODLOK **o oskrbi s pitno vodo na območju občin Ormož,** **Središče ob Dravi in Sveti Tomaž**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen **(vsebina)**

(1) Ta odlok ureja zahteve za oskrbo s pitno vodo in zahteve pri lastni oskrbi s pitno vodo, način opravljanja obvezne občinske gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo (v nadaljnjem besedilu: javna služba) in lastne oskrbe prebivalcev s pitno vodo, ter pravice in dolžnosti uporabnikov in

upravljalcev na območju občin Ormož, Središče ob Dravi in Sveti Tomaž (v nadaljnjem besedilu: občin/Občin) tako, da določa:

1. Splošne določbe,
2. Upravljanje vodovodov,
3. Opremljenost naselij z vodovodom,
4. Vire financiranja,
5. Načrtovanje vodovoda,
6. Oskrbovalne standarde javne službe,
7. Tarifne sisteme,
8. Meritve, odčitavanje in obračun,
9. Evidence uporabnikov,
10. Prekinitev dobave pitne vode,
11. Nadzor in kazenske določbe,
12. Prehodne in končne določbe.

(2) Podrobnejša vsebina o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav za izvajanje javne službe je opredeljena v Tehničnem pravilniku o izvedbi in uporabi vodovoda na območju občin.

2. člen (namen)

Namen tega odloka je:

- zagotavljanje varne in zanesljive oskrbe s pitno vodo z učinkovitim izvajanjem javne službe,
- uskladitev s predpisi, ki se nanašajo na oskrbo s pitno vodo in varstvo virov pitne vode,
- zagotavljanje trajnostnega razvoja dejavnosti oskrbe s pitno vodo, virov financiranja in nadzora nad izvajanjem javne službe.

3. člen (pojmi)

Pojmi uporabljeni v tem odloku imajo enak pomen, kot pojmi, ki se uporabljajo v Pravilniku o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 35/06 – v nadaljnjem besedilu: pravilnik) oziroma kot so opredeljeni v veljavni zakonodaji na področju oskrbe s pitno vodo.

4. člen (uporaba storitev javne službe)

(1) S storitvami javne službe se zagotavlja oskrba s pitno vodo vseh stavb, v katerih bivajo ali se zadržujejo ljudje ali se pitna voda uporablja za oskrbo živali, ter stavb ali gradbenih inženirskih objektov, v katerih se opravljajo storitve državnih in občinskih javnih služb.

(2) Za storitve javne službe se ne šteje oskrba s pitno vodo nestanovanjskih prostorov v stanovanjskih stavbah in oskrba s pitno vodo nestanovanjskih stavb in gradbenih inženirskih objektov, če:

- iz vode nastaja zaradi njene rabe industrijska odpadna voda v skladu s

predpisom, ki ureja emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo,

- je namen rabe vode proizvodnja pijač,
- se voda rabi za tehnološke namene, pri katerih je voda pretežna sestavina proizvodov,
- se voda rabi za polnjenje bazenskih kopališč,
- se voda rabi za namakanje ali pranje površin, ki niso javne površine.

(3) Storitve javne službe opravlja izvajalec storitev javne službe (v nadaljevanju upravljalavec) v obliki in na način, določen s predpisom, ki ureja gospodarske javne službe, v skladu s pravilnikom ter v skladu s tem odlokom.

5. člen

(območja izvajanja oskrbe s pitno vodo)

(1) Občine morajo zagotavljati izvajanje storitev javne službe na vseh njenih poselitvenih območjih, razen na poselitvenih območjih, kjer se oskrbuje iz posameznega vodnega vira manj kot 50 prebivalcev s stalnim prebivališčem ali je letna povprečna zmogljivost oskrbe s pitno vodo manj kot 10 m³ pitne vode na dan.

(2) Lastna oskrba prebivalcev s pitno vodo se lahko izvaja na območju poselitve, kjer se oskrba s pitno vodo ne zagotavlja v okviru storitev javne službe, če je vodovod v zasebni lasti, vodni vir pa oskrbuje poselitveno območje z manj kot 50 prebivalcev s stalnim prebivališčem in z letno povprečno zmogljivostjo oskrbe s pitno vodo, manjšo od 10 m³ pitne vode na dan.

II. UPRAVLJANJE VODOVODOV

6. člen

(lastnina infrastrukturnih objektov)

Lastništvo, redno investicijsko vzdrževanje na vodih in objektih, sodelovanje pri razpisih za gradnjo skupnega vodovodnega omrežja in objektov ter drugih razmerjih je določeno na osnovi Dogovora med občinami Ormož, Središče ob Dravi in Sveti Tomaž št. 487-00016/2008 0007 9 z dne 10.4.2008.

7. člen

(določitev upravljalca vodovoda)

(1) Območja, kjer se opravlja oskrba s pitno vodo s storitvami javne službe, in območja, kjer se opravlja lastna oskrba prebivalcev s pitno vodo, so določena in označena v topografski karti, ki je sestavni del tega odloka kot priloga št. 1.

(2) Zasebni vodovod mora imeti upravljalca, če oskrbuje več kot pet stanovanjskih stavb, v katerih

prebivajo prebivalci s stalnim prebivališčem, ali če oskrbuje s pitno vodo stavbo ali več stavb, v katerih se izvaja gostinska, turistična ali živilska dejavnost.

(3) Za upravljavca zasebnega vodovoda Občina potrди pravno ali fizično osebo, s katero so lastniki zasebnega vodovoda sklenili pogodbo o upravljanju zasebnega vodovoda.

(4) Če med osebami, ki jih zasebni vodovod oskrbuje s pitno vodo v okviru lastne oskrbe prebivalcev s pitno vodo ni doseženega soglasja o upravljavcu zasebnega vodovoda, Občina za upravljavca zasebnega vodovoda določi izvajalca javne službe, ki oskrbuje sosednja poselitvena območja.

(5) Način in obliko izvajanja gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo na območju občin je določen na podlagi odlokov, ki urejajo gospodarske javne službe v posamezni občini.

8. člen

(vodno dovoljenje za rabo vode za oskrbo s pitno vodo iz javnega vodovoda)

Določila za vodno dovoljenje za rabo vode za oskrbo s pitno vodo iz javnega vodovoda so opredeljena v pravilniku oziroma so opredeljena v veljavni zakonodaji na področju oskrbe s pitno vodo.

9. člen

(vodno dovoljenje za rabo vode za lastno oskrbo s pitno vodo)

Določila za vodno dovoljenje za rabo vode za lastno oskrbo s pitno vodo so opredeljena v pravilniku oziroma so opredeljena v veljavni zakonodaji na področju oskrbe s pitno vodo.

10. člen

(evidence)

(1) Občine morajo voditi evidence o upravljavcih javnih in zasebnih vodovodov, ter o spremembah poročati pristojnemu ministrstvu.

(2) Podatki iz evidence o vodovodih niso javno dostopni, neposreden dostop do evidence je omogočen le ministrstvu, pristojnim za zdravje in za obrambo.

11. člen

(objekti in naprave uporabnikov)

(1) Objekti in naprave uporabnikov so:

1. vodomerni jašek ali niša,
2. obračunski vodomerni s pripadajočo spojno cevjo in ventiloma,
3. interno vodovodno ali hidrantno omrežje,
4. interni hidranti, interni vodomerni, naprave za reduciranje ali dviganje tlaka vode, vodni zbiralniki za sanitarno ali požarno

vodo, naprave za ogrevanje, mehčanje, dezinfekcijo vode in drugi objekti in naprave, ki so nameščeni za obračunansko vodomernost ali za pogodbeno dogovorjenim mestom,

5. priključno omrežje do vodomernega jaška ali objekta, v katerem se nahaja vodomerni jašek ali niša.

(2) Te naprave in objekti so last uporabnika, in se zgradijo na osnovi dovoljenja za gradnjo objekta. Če objekt nima gradbenega dovoljenja, se sme priključiti samo na osnovi upravnega akta, ki ga izda pristojni organ za gradbene zadeve. Upoštevati je potrebno tudi določbe Zakona, ki določa prostorsko načrtovanje in Zakona, ki določa gradbene zadeve.

(3) Upravljavca javnega vodovoda ima vse objekte in naprave iz 1. odstavka tega člena v upravljanju.

(4) Novi vodomerni se vgrajujejo zunaj stavbe v vodomernem jašku, zaradi lažjega vzdrževanja in odčitavanja. Vodomerni na že obstoječih priključkih se vgrajujejo zunaj stavbe na željo lastnika priključka oziroma, če pride do kakršnega koli posega na objekt, ki je določen z upravnim aktom.

12. člen

(objekti in naprave upravljavca)

(1) Objekti in naprave upravljavca so:

a) sekundarno vodovodno omrežje in naprave:

- omrežje in naprave za neposredno priključevanje uporabnikov na stanovanjskem ali drugem območju (industrijsko območje, turistično območje, manjše naselje),
- omrežje in naprave za preprečevanje požarov (hidrantno omrežje) in vzdrževanje javnih površin,
- črpališča in naprave za dviganje ali reduciranje tlaka vode na sekundarnem omrežju,
- naprave za čiščenje in pripravo vode na sekundarnem omrežju.

b) primarno vodovodno omrežje in naprave:

- omrežje in naprave, ki služijo za oskrbovanje dveh ali več stanovanjskih ali drugih območij v ureditvenem območju naselja (industrijskih območij, turističnih območij) kot so: vodnjaki, črpališča, prečrpališča, zajetja, naprave za bogatenje podtalnice,
- naprave za čiščenje in pripravo vode na primarnem omrežju,
- vodohrani,
- cevovodi od črpališč ali zajetij do sekundarnega vodovodnega omrežja in vodohranov,

- cevovodi med posameznimi stanovanjskimi ali drugimi območji v ureditvenem območju naselja (industrijskimi območji, turističnimi območji, manjšimi naselji).

c) magistralno vodovodno omrežje in naprave:

- omrežje in naprave, ki služijo za oskrbovanje dveh ali več stanovanjskih objektov za hranjenje, transport in čiščenje vode, ki so pomembni za oskrbo več občin in regije,
- tranzitni cevovodi od črpališča ali zajetja do primarnega omrežja,
- vodna črpališča, prečrpališča, zajetja, naprave za bogatenje podtalnice in naprave za čiščenje ter pripravo vode, ki služijo več občinam ali regiji.

III. OPREMLJENOST NASELIJ Z VODOVODOM

13. člen

(opremljenost naselij)

(1) Poselitveno območje z gostoto prebivalstva s stalnim prebivališčem več kot 5 prebivalcev na ha površine mora biti opremljeno z enim, funkcionalno zaokroženim javnim vodovodom, če je število prebivalcev, ki stalno prebivajo na tem območju, večje od 50, ali če je letna povprečna zmogljivost oskrbe s pitno vodo večja od 10 m³ pitne vode na dan.

(2) Poselitveno območje z gostoto prebivalstva s stalnim prebivališčem manj kot 5 prebivalcev na ha površine mora biti opremljeno z enim ali več vodovodi, ki jih upravljajo:

- izvajalci javne službe, če na oskrbovalnemu območju posameznega vodovoda stalno prebiva več kot 50 prebivalcev ali če letna povprečna zmogljivost oskrbe s pitno vodo presega 10 m³ pitne vode na dan, ali
- upravljavci zasebnih vodovodov, namenjenih lastni oskrbi s pitno vodo, če niso izpolnjeni pogoji oskrbe iz prejšnje alineje.

(3) Na poselitvenem območju iz prvega in drugega odstavka tega člena je treba zagotoviti vgradnjo hidrantov na sekundarnem vodovodu ali izjemoma na primarnem vodovodu v skladu s predpisom, ki na področju varstva pred požari ureja obratovanje javnih vodovodov in hidrantnih omrežij.

(4) Če je hidrantno omrežje sekundarni vodovod z vgrajenimi hidranti, je tako omrežje javno hidrantno omrežje, ki ga upravlja izvajalec javne službe.

(5) Če je hidrantno omrežje zasebni vodovod z vgrajenimi hidranti, je tako omrežje zasebno hidrantno omrežje, ki ga upravlja upravljavec zasebnega vodovoda.

14. člen

(prepoved lastne oskrbe s pitno vodo)

(1) Na oskrbovalnem območju, kjer Občine zagotavljajo oskrbo s pitno vodo s storitvami javne službe, ni dovoljena oskrba s pitno vodo z lastno oskrbo s pitno vodo. Lastni viri pitne vode se lahko uporabljajo za namen zagotavljanja rezervnih zmogljivosti in za preprečevanje prekomerne uporabe pitne vode, vendar le za potrebe zalivanja, izplakovanja in napajanja domačih živali, za kar si je potrebno pridobiti vodno dovoljenje.

(2) Vodni vir, ki zagotavlja pitno vodo javnemu vodovodu, se ne sme uporabljati za lastno oskrbo prebivalcev s pitno vodo.

(3) Interna napeljava na javni vodovod in lastni vodovod morata biti izvedeno ločeno, brez kakršnekoli medsebojne povezave, ki bi lahko vplivala na kakovost pitne vode v javnem vodovodu.

15. člen

(obveznost priključitve na javni vodovod)

(1) Če se v stavbi oziroma gradbenem inženirskem objektu na poselitvenem območju, kjer se zagotavlja oskrba s pitno vodo s storitvami javne službe, rabi pitna voda, mora lastnik stavbe oziroma gradbenega inženirskega objekta zaradi oskrbe s pitno vodo zagotoviti izvedbo priključka stavbe na sekundarni vodovod.

(2) Če se v stavbi oziroma gradbenem inženirskem objektu na poselitvenem območju, kjer se oskrba s pitno vodo ne zagotavlja s storitvami javne službe, rabi pitna voda, lahko lastnik stavbe zagotovi oskrbo s pitno vodo iz zasebnega vodovoda, namenjenega lastni oskrbi s pitno vodo, če je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:

- oddaljenost stavbe oziroma gradbenega inženirskega objekta od javnega vodovoda je večja od 200 m ali
- je izvedba priključka stavbe oziroma gradbenega inženirskega objekta na javni vodovod, povezana z nesorazmernimi stroški (daljše razdalje, podboji državnih cest, železnic, drugi višji stroški podobnega značaja).

(3) Občine v svojem programu komunalnega opremljanja naselij opredelijo poselitvena območja oziroma njihove dele, kjer se stavbe in gradbeni inženirski objekti ne bodo priključevali na javni vodovod zaradi nesorazmerno visokih stroškov priključitve (daljše razdalje, podboji državnih cest, železnic, drugi višji stroški podobnega značaja).

IV. VIRI FINANCIRANJA JAVNE SLUŽBE

16. člen (viri financiranja)

(1) Javna služba se financira iz:

- cene storitev javne službe,
- komunalnega prispevka uporabnikov,
- proračuna Občine Ormož, Občine Središče ob Dravi in Občine Sveti Tomaž,
- drugih virov.

(2) Predlog cene oblikuje upravljavec, potrdi pa jih Občinski svet Občine Ormož, Občinski svet Središče ob Dravi in Občinski svet Sveti Tomaž in Vlada Republike Slovenije oziroma pristojni organ, kot je opredeljeno v veljavni zakonodaji na področju oblikovanju cen komunalnih storitev.

V. NAČRTOVANJE VODOVODA

17. člen (upravni postopki – javna pooblastila)

(1) Upravljavec javnega vodovoda izdaja potrdila, smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve (v nadaljnjem besedilu: smernice), mnenja k dopolnjenim predlogom prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: mnenja), projektne pogoje k idejni zasnovi (v nadaljnjem besedilu: pogoje), ter soglasja k projektnim rešitvam (v nadaljnjem besedilu: soglasja), pri čemer mora investitor v vlogi predložiti:

1. za smernice in mnenja: dokumentacijo, ki jo določa Zakon o prostorskem načrtovanju,
2. za pogoje: dokumentacijo, ki jo določa Zakon o graditvi objektov,
3. za soglasja: projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja z načrtom vodovodnega priključka v sklopu načrta strojnih inštalacij,
4. za soglasja za priključitev obstoječih stavb oziroma drugih inženirskih objektov:
 - a. gradbeno dovoljenje ali druga dokazila o legalnosti stavbe ali inženirskega objekta,
 - b. projekt vodovodnega priključka,
 - c. projekt interne vodovodne inštalacije,
 - d. izpisek iz zemljiške knjige ali notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo, upravljavcu pa vzdrževanje vodovodnega priključka. Za dokazilo o vložitvi

kopije predloga za vpis v zemljiško knjigo se šteje način, ki je določen z zakonom. Za dokazilo o pravici graditi se šteje tudi druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini oziroma pravnomočna sodna ali upravna odločba,

- e. dokazilo o zagotavljanju odvajanja odpadnih voda v skladu s predpisom, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode.
5. za soglasja za začasni priključek:
 - a. situacijo v merilu 1:1000 ali 1:500,
 - b. opis dejavnosti z navedbo o predvideni porabi vode in času trajanja priključka,
 - c. izpisek iz zemljiške knjige ali notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo, upravljavcu pa vzdrževanje vodovodnega priključka. Za dokazilo o vložitvi kopije predloga za vpis v zemljiško knjigo se šteje način, ki je določen z zakonom. Za dokazilo o pravici graditi se šteje tudi druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini oziroma pravnomočna sodna ali upravna odločba,
 - d. dokazilo o zagotavljanju odvajanja odpadnih voda v skladu s predpisom, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode,
 - e. dokument o lastništvu in dovoljenje za poseg v prostor.
 6. za soglasja za ukinitvev priključka:
 - a. situacijo z vrisano stavbo ali inženirskim objektom in vodovodnim priključkom v merilu 1:1000 ali 1:500,
 - b. potrdilo pristojnega organa o odstranitvi stavbe ali spremembi namembnosti stavbe, če gre za odstranitev objekta (stroške ukinitve poravnava naročnik),
 - c. pisna zahteva lastnika priključka.

7. za soglasje k spremembam:
- a. projekte in opise, ki se nanašajo na spremembe.

(2) Za potrdila, strokovne ocene, smernice ter tehnične podatke iz katastra, ki jih izda upravljavec, lahko upravljavec, če tako določa zakonodaja, zaračuna materialne stroške po merilih in tarifi storitve javne službe, ki jo potrdijo Občine.

(3) Na podlagi tega odloka se podeli javno pooblastilo Občin upravljavcu javnega vodovoda za storitve izdajanja projektnih pogojev, soglasij k projektnim rešitvam, smernice in mnenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov in urejanje prostora. Upravljavec javnega vodovoda mora imeti zaposleno osebo z opravljenim strokovnim izpitom iz upravnega postopka.

18. člen (gradnja novega vodovoda)

Pri načrtovanju komunalne opremljenosti predvidenega poselitvenega območja je treba zagotoviti, da se nov javni vodovod priključi na obratujoči javni vodovod. V nasprotnem je potrebno sprovajati določila o racionalni rabi vode, kot to določa pravilnik oziroma kot določa veljavna zakonodaja na področju oskrbe s pitno vodo.

19. člen (prednostna raba vode iz vodovoda)

(1) Pri načrtovanju in zagotavljanju odzema pitne vode iz vodovodov je treba upoštevati, da ima oskrba prebivalstva s pitno vodo prednost pred rabo vode za druge namene.

(2) Če objekti in naprave javnega vodovoda ne morejo zagotavljati oskrbe s pitno vodo sočasno z zagotavljanjem pogojev hidrantnega omrežja v skladu s predpisom, ki na področju varstva pred požari ureja obratovanje javnih vodovodov in hidrantnih omrežij, je treba za oskrbo hidrantnega omrežja zagotoviti druge vodne vire.

(3) V primeru pomanjkanja vode na vodnem viru ali poškodb na objektih ali opremi vodovoda, zaradi katerih je ogrožena zmogljivost oskrbe s pitno vodo, lahko upravljavec vodovoda omeji odzvem vode iz vodovoda, pri čemer mora upoštevati, da ima oskrba prebivalstva s pitno vodo prednost pred rabo vode za druge namene.

20. člen (rezervne zmogljivosti in varno obratovanje vodovoda)

(1) Javne vodovode je treba načrtovati tako, da imajo zagotovljene rezervne zmogljivosti virov pitne vode, s katerimi se povečujeta zanesljivost in varnost obratovanja javnega vodovoda, pri čemer je treba upoštevati razvojne potrebe oskrbovalnega

območja, ki ga javni vodovod oskrbuje s pitno vodo.

(2) Upravljavec javnega vodovoda lahko izjemoma rezervne vodne vire nadomesti z dovažanjem pitne vode za javne vodovode, ki oskrbujejo s pitno vodo manj kot 300 prebivalcev s stalnim prebivališčem, pri čemer mora za vsakega prebivalca zagotoviti najmanj 10 litrov pitne vode na dan.

(3) Uporabniki in izvajalec javne službe so dolžni izvajati potrebne ukrepe za ohranjanje lastnih virov pitne vode, kot so vodnjaki, zbiralniki deževnice, zajetja pitne vode, vrtine.

(4) Med rezervne vodne vire za javno vodovodno omrežje občin štejemo napajanje iz omrežja občine Ljutomer.

21. člen (zmanjševanje vodnih izgub vodovoda)

(1) Upravljavec javnega vodovoda mora letno spremljati stanje vodnih izgub v vodovodnem omrežju ter v primeru, ko vodne izgube onemogočajo normalno oskrbo, pripraviti program ukrepov za zmanjševanje vodnih izgub.

(2) Za potrebe izdelave programa ukrepov za zmanjševanje vodnih izgub mora upravljavec ugotavljati vodne količine, ki so načrpane, transportirane, porabljene in izgubljene iz javnega vodovoda, in izdelati vodno bilanco. S stalnimi aktivnostmi za zmanjševanje vodnih izgub mora zagotoviti najmanjše vodne izgube.

22. člen (priključitev stavb na javni vodovod)

(1) Predvideno poselitveno območje mora biti pred dajanjem v uporabo novih stavb ali gradbenih inženirskih objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, opremljeno z javnim vodovodom.

(2) Na predvidenem poselitvenem območju upravljavec javnega vodovoda ne sme priključiti stavb ali gradbenih inženirskih objektov na javni vodovod, če na območju ni zagotovljenega odvajanja odpadnih voda v skladu s predpisom, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode.

(3) Na obstoječem ali predvidenem poselitvenem območju upravljavec javnega vodovoda ne sme priključiti na javni vodovod nestanovanjskih stavb ali gradbenih inženirskih objektov, če lastnik stavbe oziroma inženirskega objekta ni pridobil vodnega dovoljenja in gre za rabo vode iz javnega vodovoda, za katero je treba pridobiti vodno dovoljenje.

(4) Priključek na javni vodovod je dovoljen samo s soglasjem za vodovodni priključek, ki ga izda upravljavec.

(5) S pogodbo o priključitvi na javni vodovod se pred priključitvijo na javni vodovod upravljavec in uporabnik medsebojno zavežeta k upoštevanju določil o vzdrževanju, uporabi, plačilu in drugih določil, ki se tičejo oskrbe s pitno vodo.

VI. OSKRBOVALNI STANDARDI JAVNE SLUŽBE

23. člen

(obseg storitev javne službe in obveznosti upravljavca)

(1) V okviru storitev javne službe mora upravljavec javnega vodovoda na celotnem oskrbovalnem območju zagotoviti:

- oskrbo s pitno vodo vsem uporabnikom storitev javne službe pod enakimi pogoji v skladu s predpisi, ki urejajo pitno vodo in storitve javnih služb,
- pridobivanje podatkov o odvzemu pitne vode iz javnega vodovoda zaradi obračuna storitev javne službe,
- vzdrževanje objektov in opreme javnega vodovoda,
- nadzor priključkov stavb na sekundarni vodovod,
- vzdrževanje delov priključkov stavb na sekundarni vodovod, ki niso daljši od 50 m,
- vzdrževanje javnega hidrantnega omrežja in hidrantov, priključenih nanj, v skladu s predpisom, ki na področju varstva pred požari ureja obratovanje javnih vodovodov in hidrantnih omrežij,
- izvajanje notranjega nadzora zdravstvene ustreznosti pitne vode v javnem vodovodu v skladu z zahtevami iz predpisa, ki ureja pitno vodo,
- monitoring kemijskega stanja vodnega vira za oskrbo s pitno vodo,
- monitoring količine iz vodnih virov pitne vode odvzete vode zaradi obratovanja javnega vodovoda v skladu s pogoji iz vodnega dovoljenja za rabo vode iz vodnih virov,
- označevanje vodovarstvenih območij in izvajanje ukrepov varstva vodnega vira pitne vode v skladu s predpisom, ki ureja vodovarstveni režim na vodovarstvenem območju vodnega vira, iz katerega javni vodovod odvzema pitno vodo,
- izvajanje in pripravo občinskega programa razvoja vodovodnega sistema,

- občasno hidravlično modeliranje vodovodnih sistemov,
- občasno modeliranje kakovosti vode v vodovodnih sistemih,
- izdelavo programa ukrepov v primeru izrednih dogodkov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- redno preverjanje podatkov o stavbah, ki so priključene na javni vodovod, v katastru stavb z dejanskim stanjem stavb na oskrbovalnem območju,
- vodenje katastra javnega vodovoda,
- posredovanje zbirnih podatkov iz katastra javnega vodovoda v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture,
- vodenje evidenc v skladu z veljavno zakonodajo na področju oskrbe s pitno vodo.

(2) Monitoring kemijskega stanja vodnega vira iz 8. točke prejšnjega odstavka se izvaja na tistih vodnih virih, ki oskrbujejo s pitno vodo javne vodovode, za katere je monitoring določen v programu izvajanja monitoringa, sprejetega v skladu s predpisom, ki ureja kemijsko stanje podzemne vode, oziroma v skladu s predpisom, ki ureja kakovost površinskih voda, če je vodni vir za oskrbo s pitno vodo površinska voda.

(3) Upravljavec javnega vodovoda organizira na stroške upravljavcev zasebnih vodovodov, ki so namenjeni lastni oskrbi s pitno vodo, njihovo stalno izobraževanje, pri čemer mora izobraževanje vsebovati tehnične in zdravstvene vidike oskrbe prebivalstva s pitno vodo. Program izobraževanja se natančneje opredeli v programu oskrbe s pitno vodo iz 28. člena pravilnika oziroma kot je opredeljeno v veljavni zakonodaji na področju oskrbe s pitno vodo.

24. člen

(oskrba s pitno vodo iz zasebnih vodovodov)

(1) V okviru lastne oskrbe s pitno vodo iz zasebnega vodovoda mora upravljavec zasebnega vodovoda na celotnem oskrbovalnem območju zagotoviti:

- oskrbo s pitno vodo vsem uporabnikom pitne vode pod enakimi pogoji v skladu s predpisi, ki urejajo pitno vodo in storitve javnih služb,
- redno vzdrževanje objektov in opreme zasebnega vodovoda,
- vzdrževanje zasebnega hidrantnega omrežja in hidrantov, priključenih nanj, v skladu s predpisom, ki na področju varstva pred požari ureja obratovanje javnih vodovodov in hidrantnih omrežij,

- nadzor priključkov stavb na zasebni vodovod,
- monitoring količine iz vodnih virov pitne vode odvzete vode zaradi obratovanja zasebnega vodovoda v skladu s pogoji iz vodnega dovoljenja za rabo vode iz vodnih virov,
- obvezno udeležbo pri izobraževanju upravljavcev zasebnih vodovodov, ki ga organizira upravljavec javnega vodovoda,
- meritve količin dobavljene vode in obračun storitev,
- vodenje evidenc iz 26. člena pravilnika.

(2) Upravljavec zasebnega vodovoda ne more izdajati projektnih pogojev in soglasij k projektnim rešitvam ter smernic in mnenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov in urejanje prostora.

25. člen

(obveznosti uporabnika)

Uporabniki imajo zaradi rabe javnega vodovoda naslednje obveznosti:

- da redno vzdržujejo interno napeljavo, vodomerni jašek ali nišo in interne hidrante, jih ščitijo pred zmrzovanjem in čistijo dostope (pred snegom, ledom in ostalimi materiali),
- da dovoljujejo vstop v svoj objekt, kadar gre za odčitovanje in vzdrževanje vodomera, ugotavljanje vzrokov motenj ali okvar, meritve tlakov ali odvzem vzorcev vode,
- da ugotavljajo dejansko stanje vodomera in ga primerjajo z obračunskim stanjem vodomera ter upravljalcu sporočajo večja odstopanja med obema stanjema,
- da takoj javljajo upravljavcu vse okvare na javnem vodovodu, priključku in vodomernih in o odjemu vode iz požarnih hidrantov,
- da pisмено obveščajo upravljavca o spremembi naslova, lastništva in spremembah na objektu, ki imajo vpliv na odvzem in obračun vode v roku 8 dni od nastanka spremembe. Sprememba je možna po poravnavi vseh zapadlih obveznosti,
- da redno plačujejo vse obveznosti na podlagi izdanih položnic ali računov v plačilnem roku,
- da urejajo medsebojno delitev stroškov, kadar imajo obračun preko enega obračunskega vodomera in sporočijo upravljavcu naslovnika in plačnika računov;
- da upoštevajo varčevalne in ostale ukrepe v primeru višje sile ali upravičene prekinitve dobave vode,

- da si pridobijo soglasje upravljavca za večja dela pri predelavi in popravilih interne inštalacije,
- da povrnejo škodo povzročeno na javnem vodovodu, ki je povzročena zaradi del v zvezi z njihovim objektom, ali zaradi motenj, ki bi jih povzročili z nenormalnim odvzemom vode ali povratnim učinkom na kvaliteto vode v javnem vodovodu.

26. člen

(storitve v zvezi s priključki stavb na sekundarni vodovod)

(1) Na javni ali zasebni vodovod se mora priključiti vsako odjemno mesto posebej. Možne so naslednje izvedbe vodovodnega priključka:

- vodovodni priključek z enim vodomrom;
- vodovodni priključek s kombiniranim vodomrom;
- vodovodni priključek z več kot enim vodomrom (brez vodomromov na interni napeljavi iz 2. odstavka 35. člena).

(2) Priključek stavbe na sekundarni vodovod je del javnega ali zasebnega vodovoda, ki se nahaja med sekundarnim vodovodom in napravo za merjenje porabljene pitne vode pri porabniku pitne vode.

(3) Če je treba priključiti na javni vodovod več odjemnih mest tako, da se priključek stavbe na obratujoči sekundarni vodovod izvede s skupnim cevovodom, se šteje za del javnega ali zasebnega vodovoda cevovod, ki povezuje obratujoči sekundarni vodovod in razcep cevovoda za priključitev zadnjih dveh odjemnih mest.

(4) Načrtovanje, gradnjo in vzdrževanje cevovodov in druge opreme priključka stavbe na javni vodovod mora zagotoviti lastnik stavbe. Priključek stavbe na javni vodovod je v lasti lastnika stavbe.

(5) Upravljavec javnega vodovoda mora vzdrževati priključek stavbe na sekundarni vodovod, lastnik ali najemnik stavbe pa mora preverjanje izvedbe in delovanje cevovoda in opreme priključka stavbe na sekundarni vodovod ter njegovo investicijsko in tekoče vzdrževanje dopustiti in storjene storitve javne službe plačati v skladu s tarifo za storitve vzdrževanja priključkov stavbe na sekundarni vodovod.

(6) Upravljavec javnega vodovoda mora voditi evidence o stavbah in opremi priključkov stavb na sekundarni vodovod in trasah teh priključkov.

27. člen

(kataster javnega vodovoda)

(1) Vodenje katastra javnega vodovoda zagotavljajo Občine v okviru javne službe. Stroški se krijejo iz

proračunskih sredstev Občin, lahko pa iz drugih virov.

(2) V katastru javnega vodovoda se vodijo podatki o objektih in opremi sekundarnega, primarnega in transportnega vodovoda in hidrantnih omrežjih in hidrantih, če so oskrbovani iz vodovodov.

(3) Objekti in naprave javnega vodovoda, ki se evidentirajo v katastru javnega vodovoda, so vodovodna cev, vodohran, črpališče, razbremenilnik, jašek, območje objekta vodovoda, naprave za obdelavo pitne vode, zajetje, objekt za bogatenje ali aktivno zaščito vodonosnika in druga oprema in objekti.

(4) Lokacija objektov in opreme se vodi v skladu s predpisom, ki ureja vodenje zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

28. člen

(program oskrbe s pitno vodo)

Določila za pripravo programa oskrbe s pitno vodo so opredeljena v pravilniku oziroma so opredeljena v veljavni zakonodaji na področju oskrbe s pitno vodo.

29. člen

(poročilo o izvajanju javne službe)

Določila za poročanje o izvajanju javne službe so opredeljena v pravilniku oziroma so opredeljena v veljavni zakonodaji na področju oskrbe s pitno vodo.

30. člen

(uporaba javnih hidrantov)

(1) Hidranti na javnem omrežju so objekti in naprave kolektivne rabe, namenjeni zagotavljanju požarne varnosti, zato morajo biti vedno dostopni in v brezhibnem stanju. Stroške vzdrževanja in obratovanja hidrantnega omrežja upravljavcu javnega vodovoda zagotavljajo Občine iz proračunskih sredstev, lahko pa iz drugih virov.

(2) Hidranti se smejo uporabljati za gašenje požarov in za druge intervencije ob naravnih in drugih nesrečah brez poprejšnjega soglasja upravljavca. V tem primeru mora uporabnik naknadno obvestiti upravljavca vodovoda o uporabi, trajanju in količini odvzete vode. Za gasilske vaje in druge namene je potrebno pridobiti poprejšnje soglasje upravljavca, ki odobri lokacijo odvzema pitne vode.

(3) Hidranti, ki so namenjeni rednemu odvzemu vode morajo biti določeni, v skladu z dogovorom med upravljavcem in gasilci. Hidranti namenjenemu rednemu odvzemu vode morajo biti opremljeni s števcem, ki se popišejo vsakih 6 mesecev.

(4) Gasilska društva so dolžna izvajati stalen nadzor nad odjemom vode iz hidrantov (uporabo hidrantov) in upravljavcu sprotno sporočati vsak odvzem in količino odvzete vode ter sporočiti morebitne tehnične pomanjkljivosti in nepravilnosti pri uporabi hidrantov. Za kontrolo hidrantov je pristojen upravljavec. Podatke o hidrantih vodi upravljavec v registru hidrantov. Povzročitelj odgovarja za škodo, ki je nastala na hidrantu po njegovi krivdi.

(5) V primeru suše se smejo za odvzem vode izjemoma uporabljati tudi hidranti. Gasilska društva in enote za zaščito in reševanje morajo pri odvzemu vode iz hidrantov uporabljati predpisano tehnično opremo in izpolnjevati pogoje za odvzem zdravstveno ustrezne vode in upravljavcu javiti mesto in količino odvzema. Mesto pogoje odvzema in način plačila odvzete vode jim predpiše upravljavec v posebnem soglasju.

31. člen

(varovanje obstoječe infrastrukture)

(1) Vsakdo, ki na območju javnega in zasebnega vodovoda, oziroma vodovodnega priključka izvaja dela, je dolžan pred začetkom del pri upravljavcu naročiti podatke o poteku vodovoda s pogoji za izvedbo del.

(2) V primeru nastalih poškodb je povzročitelj škode dolžan nemudoma obvestiti upravljavca o kraju, času in vrsti poškodbe, ter upravljavcu naročiti popravilo in poravnati stroške popravila nastale poškodbe in stroške odtečene vode.

VII. TARIFNI SISTEMI

32. člen

(elementi tarifnega sistema)

(1) Uporabniki, ki uporabljajo storitve javne službe, so razdeljeni v naslednji skupini:

- I. Skupina – gospodinjstva,
- II. Skupina – ostali uporabniki.

(2) Uporabniki iz drugega odstavka 4. člena tega odloka se v primeru oskrbe s pitno vodo uvrstijo v II. Skupino uporabnikov prvega odstavka tega člena.

(3) Uporabnik je fizična ali pravna oseba, ki je lastnik ali solastnik stavbe, oziroma inženirskega objekta ali dela stavbe ali inženirskega objekta ali zemljišča na območju občin, priključenega na javno vodovodno omrežje oziroma koristnik storitve javne službe oskrbe s pitno vodo. V primeru lastništva večjega števila fizičnih ali pravnih oseb na objektu, ki ima priključek na javno vodovodno omrežje, solastniki sporazumno določijo enega

solastnika kot skrbnika in s tem plačnika vseh storitev, ki se v evidencah pri upravljavcu določi kot imetnik odjemnega mesta. Ta je dolžan izpolnjevati vse obveznosti, ki izhajajo iz tega odloka. Če solastniki ne določijo skrbnika vodovodnega priključka in se ne izpolnjujejo obveznosti, ki izhajajo iz tega pravilnika, se ravna v skladu z 43. členom tega odloka.

(4) V primeru, da uporabnik stavbo, oziroma inženirski objekt ali del stavbe ali inženirskega objekta ali zemljišča preda v najem, ob tem pa želi, da najemnik plačuje storitve javne službe, je najemodajalec dolžan z upravljavcem skleniti sporazum o načinu plačevanja stroškov javne storitve in poroštivih.

(5) S tarifnim sistemom se določajo elementi obračuna in osnovne tarifyne postavke za obračun oskrbe s pitno vodo. To so:

- vzdrževanje priključka stavbe (v EUR/mesec za presek priključne cevi v mm),
- poraba količine vode na mesec (v EUR/m³),

Na navedene tarifyne postavke se obračunajo še vse dajatve, v skladu z veljavno zakonodajo.

33. člen

(vzdrževanje priključka stavbe)

(1) Postavka vzdrževanje priključka zajema storitve, ki se zaračunavajo uporabnikom, uporablja pa se za vzdrževanje, overjanje in zamenjavo vodomeroev ter lahko zajema tudi druge storitve vzdrževanja priključka.

(2) Mesečni znesek za vzdrževanje se določi na osnovi vrednosti storitev zamenjave vodomeroev za posamezne preseke priključne cevi (dimenzije), ki predstavlja stroške za vzdrževanje, zamenjavo in overjanje vodomeroev in morebitne druge storitve vzdrževanja priključka.

34. člen

(poraba vode)

Poraba vode (m³) je na vodomernu registrirana porabljena količina pitne vode v obračunskem obdobju. Obračun za porabljeno količino vode se izvede na osnovi načina obračuna porabljene količine vode, ki je določen v 36. členu tega odloka. Sredstva zbrana z obračunom porabljene količine vode se uporabljajo za pokrivanje stroškov izvajanja gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo ter tekočega in investicijskega vzdrževanja objektov in naprav javnega vodovodnega omrežja.

VIII. MERITVE, ODČITAVANJE IN OBRAČUN

35. člen

(uporaba vodomeroev)

(1) Glavni obračunski vodomern je sestavni del vodovodnega priključka in je namenjen merjenju porabe pitne vode. Vgrajen mora biti v jaških izven stavbe ali inženirskega objekta, na meji z javnim dobrim (oziroma čim bližje parcelni meji, če je razdalja do javnega dobrega velika), pri daljših priključkih pa čim bližje javnemu vodovodu. Velikost in mesto vgraditve glavnega obračunskega vodomera sta razvidna iz projektne dokumentacije za objekt.

(2) V večstanovanjskih, poslovnih in proizvodnih objektih so v interni instalaciji lahko nameščeni tudi interni vodomerni, ki uporabniku, upravitelju oziroma upravljavcu služijo za merjenje porabe vode po posameznih enotah in za nadzor skupne porabe. Upravljavec ne vgrajuje, vzdržuje in ne odčituje internih vodomeroev. Če meritve po internih vodomernih služijo razdeljevanju stroškov storitev, morajo biti interni vodomerni redno overjeni, kot je določeno za glavne obračunske vodomere. V tem primeru je potrebno skleniti pogodbo med upravljavcem in lastnikom internega vodomera, ki določa način vzdrževanja, redne overitve vodomera, odčitavanja in plačila vzdrževalnine priključka. Prostor, v katerem so vgrajeni interni vodomerni, mora biti del skupnih površin večstanovanjske stavbe, čist in vedno dostopen uporabnikom in pooblaščenim delavcem upravljavca vodovoda.

(3) Vsak vodomern mora biti pregledan in overjen po predpisih za standardizacijo in meroslovje. Vodomere namešča, zamenjuje, vzdržuje in odčitava izključno upravljavec, ki skrbi tudi za pravočasno overjanje vodomeroev.

(4) Uporabnik je dolžan nadzirati vodomerna mesta ter skrbeti za zaščito vodomeroev pred poškodbami in zmrzaljo. Uporabnik ne sme izvajati nikakršnih aktivnosti, ki bi kakorkoli vplivale na pravilnost delovanja vodomera.

(5) Uporabnik lahko od upravljavca zahteva nadzor točnosti vodomera. Če vodomern deluje v mejah predpisane točnosti, nosi stroške kontrole uporabnik, v nasprotnem primeru pa upravljavec.

36. člen

(določanje količin porabljene vode)

(1) Količina porabljene vode iz javnega vodovodnega omrežja se meri v m³ in se ugotovi na osnovi odčitka (popisa) stanja vodomera. Odčitavanje stanja vodomera se za vsa gospodinjstva izvrši praviloma enkrat letno. Ti

odjemalci lahko med dvema odčitkoma stanja sami odčitavajo stanje vodomera in ga sporočijo upravljavcu do 25. v mesecu, da se uporabi izstavitev računa za tekoči mesec. Za odjemalce iz gospodarstva in negospodarstva (zavodi, hišni sveti,...), ki porabijo manj kot 50 m³/mesec se odčitek stanja vodomera izvrši dvakrat letno, za vse ki porabijo več kot 50 m³/mesec se odčitek stanja vodomera izvrši vsak mesec.

Med dvema odčitkoma stanja vodomera se uporabniku količina voda zaračunava na podlagi povprečne porabe med zadnjima dvema odčitkoma ali na podlagi dogovorjene ocene porabe. Upravljavec lahko določi drugačen način obračuna količine porabljene vode.

(2) Višino ocenjene porabe praviloma določi upravljavec, lastnik priključka (uporabnik) pa ima v utemeljenih razlogih pravico zahtevati spremembo višine akontacije, tako da z izvajalcem določita dogovorjeno oceno porabe.

(3) V primeru, da upravljavec ali uporabnik ugotovi, da je vodomere v okvari oziroma zaradi drugega vzroka ni mogoče odčitati dejanske porabe vode, se za čas od zadnjega odčitka do ugotovitve okvare vodomera poraba pitne vode obračuna v višini uporabnikove povprečne porabe v istem obdobju preteklega leta ob upoštevanju morebitnih spremenjenih okoliščin v tekočem obdobju (spremenjen obseg proizvodnje, spremenjeno število članov gospodinjstva,...).

(4) Količina porabljene vode pri odvzemu brez vodomera, se določi na osnovi predpisane količine iz predpisov o določanju cen komunalnih storitev. Pri nedovoljenem odvzemu vode se uporabniku obračuna porabljena voda za celotno obdobje obstoja nedovoljenega priključka oziroma najmanj za obdobje enega leta na osnovi ocene porabe.

(5) Uporabnik brez predhodnega dogovora z upravljavcem ne sme odzemat pitne vode iz javnega hidranta. Za posamezen nedovoljen odzem vode iz javnega hidranta se kršitelju zaračuna porabljena voda v višini predpisane količine za zagotavljanje požarne varnosti, ki znaša 72 m³.

37. člen

(cena storitev)

Cena posameznih tarifnih postavk za obračun oskrbe s pitno vodo, ki so določeni v 32. členu tega odloka, se določijo po predpisih o oblikovanju cen komunalnih storitev.

IX. EVIDENCE UPORABNIKOV

38. člen

(evidenca uporabnikov)

(1) Za potrebe poslovanja upravljavec vodi in vzdržuje evidenco uporabnikov.

(2) Osnovna evidenca uporabnikov za fizične osebe vsebuje naslednje podatke:

- šifro uporabnika in plačnika,
- ime, priimek in naslov stalnega ali začasnega prebivališča nosilca gospodinjstva (ulica, kraj, hišna številka, število oseb v gospodinjstvu),
- znesek poravnanih in neporavnanih obveznosti,
- datum vnosa podatkov,
- lokacija vodovodnega priključka,
- tip vodovodnega priključka.

(3) Upravljavec lahko za posameznega uporabnika zbira tudi:

- podatke o zaposlitvi oziroma drugačnem statusu uporabnika z vidika delovne aktivnosti in socialnega statusa,
- številko osebnega bančnega računa,
- davčno številko,
- delež lastništva,
- EMŠO,
- število in vrsta živali.

(4) Evidenca uporabnikov za pravne osebe in samostojne podjetnike vsebuje naslednje podatke:

- šifro uporabnika in plačnika,
- naziv firme oziroma samostojnega podjetnika,
- naslov,
- transakcijski račun,
- davčno številko,
- znesek poravnanih in neporavnanih obveznosti,
- datum vnosa podatkov,
- lokacija vodovodnega priključka,
- tip vodovodnega priključka.

(5) Polega navedenega evidenca uporabnikov vsebuje podatke o odjemnem mestu, ki jih določa zakonodaja.

39. člen

(dodatne evidence v večstanovanjskih stavbah)

(1) Uporabniki ter upravniki večstanovanjskih stavb morajo upravljavca v osmih (8) dneh od nastanka sprememb pisno obveščati o:

- statusnih in lastninskih spremembah, ki vplivajo na razmerje med dobaviteljem in odjemalcem,

- vseh spremembah naslova za dostavo računov in drugih podatkih ter skrbeti, da tudi njihov pravni naslednik vstopi v obstoječe razmerje.

(2) Pisno obvestilo iz predhodnega odstavka velja od prvega naslednjega obračunskega obdobja in obsega:

- ime, priimek in novi naslov dotedanjega in novega odjemalca,
- kopijo listino o prenosu lastninske pravice,
- številko in naslov odjemnega mesta,
- podpisano izjavo novega uporabnika na obrazcu upravljavca, da vstopa v že sklenjeno pogodbeno razmerje.

(3) Do prejema popolnega obvestila je za vse obveznosti zavezan dotedanji uporabnik.

40. člen

(pridobivanje evidenc)

Upravljavec pridobiva evidence od uporabnikov, upravnikov, organov lokalne skupnosti, državnih organov in služb, ustanovljenih na podlagi Zakona o lokalni samoupravi in Zakona o javnih gospodarskih službah.

41. člen

(plačilo, ugovor na račun in opominjanje)

Uporabnik mora plačati zaračunano storitev do osemnajstega (18) v mesecu oziroma do roka, ki je naveden na računu, razen če zakon ne določa drugače. Reklamacija uporabnika na prejeti račun mora biti, podana v roku osmih (8) dni od datuma izstavitve računa pri izstavitelju računa. Upravljavec mora na reklamacijo uporabnika podati odgovor v roku petnajst (15) dni od datuma sprejema reklamacije računa. Po izteku roka plačila, določenega v prvem opominu, lahko upravljavec na stroške uporabnika prekine dobavo vode, ter začne postopek izterjave po sodni poti.

42. člen

(izstavitve računa)

(1) Če je v stavbi več uporabnikov in je nameščen samo en glavni obračunski vodomer, se račun lahko izstavi:

- upravniku večstanovanjske stavbe; v tem primeru upravnik razdeli stroške na posamezne uporabnike znotraj stavbe in v celoti poravna račun upravljavcu,
- vsakemu uporabniku posebej, če skupnost stanovalcev nima upravnika. V tem primeru sklenejo stanovalci pisni dogovor z upravljavcem glede načina obračuna in ključa delitve, ki so ga sporazumno določili stanovalci.

(2) V primeru, da se za ključ delitve porabljene pitne vode po glavnem obračunskem vodomeru uporabljajo interni vodomeri, se razlika porabe med glavnim obračunskim vodomerom in vsoto porabe internih vodomerov obračuna vsem uporabnikom sorazmerno z njihovo interno porabo pitne vode.

X. PREKINITEV DOBAVE VODE

43. člen

(prekinitev dobave uporabniku po uradni dolžnosti in na zahtevo uporabnika)

(1) Upravljavec je dolžan uporabniku prekiniti dobavo pitne vode v naslednjih primerih:

- če je bil priključek na javno vodovodno omrežje izdelan brez soglasja oziroma v nasprotju s soglasjem upravljavca ali brez nadzora ter prevzema s strani upravljavca,
- če interna hišna instalacija uporabnika ni tehnično ustrezna in je zaradi te instalacije ogrožena kakovost pitne vode v omrežju javnega vodovoda,
- če uporabnik brez soglasja upravljavca dovoli priključitev drugega uporabnika na svoje interno omrežje,
- če notranje instalacije in naprave uporabnika ovirajo redno dobavo vode drugim uporabnikom in uporabnik oviranja noče odstraniti,
- če uporabnik brez privolitve upravljavca odstrani pečatno ploambo (na vodomeru, hidrantu itd.) ali kako drugače spremeni način izvedbe priključka,
- če uporabnik brez soglasja upravljavca opravlja posege v naprave in objekte, ki jih ima v upravljanju upravljavca,
- če uporabnik krši navodila, priporočila in predpise o varčevanju z vodo v izrednih primerih (redukcije),
- če uporabnik ne dovoli vgraditve ali zamenjave vodomera,
- če uporabnik onemogoča upravljavcu odčitavanje in pregled vodomera ter hišne instalacije,
- če uporabnik ne plača računa za dobavo vode oziroma ne plača opomina;
- če uporabniki v več stanovanjski stavbi ne uredijo medsebojnih razmerij in zaradi tega ne plačujejo porabljene vode,
- če uporabnik z odvodom odpadne vode ali nedopustnim ravnanjem z odpadki, ki ogrožajo vire ali distribucijo vode, povzroča nevarnost onesaženja vode,
- če uporabniku preneha veljavnost začasnega priključka,
- če uporabnik pisno odpove priključek ali zahteva prekinitev dobave vode.

(2) Dobava vode se prekine do odprave vzroka za prekinitev. Za vnovično vzpostavitev dobave vode mora uporabnik plačati vse nastale stroške odklopa, priklopa ali poskusa odklopa po ceniku upravljavca.

44. člen

(prekinitev dobave uporabnikom za krajši čas)

(1) Upravljavec ima pravico brez odškodninske odgovornosti do uporabnika prekiniti dobavo vode za krajši čas zaradi načrtovanih vzdrževalnih ali investicijskih del na omrežju, odprave okvar ali zaradi višje sile. Za načrtovana vzdrževalna in investicijska dela mora preko lokalnih sredstev javnega obveščanja obvestiti uporabnike o prekinitvi vode vsaj 1 dan pred prekinitvijo dobave vode. V primeru večjih okvar, ki bi pomenile daljšo prekinitev preskrbe z vodo je potrebno v najkrajšem roku preko lokalnih sredstev javnega obveščanja obvestiti uporabnike

(2) V izrednih primerih in na podlagi strokovnega mnenja pristojnih institucij je upravljavec dolžan obveščati uporabnike o izvajanju posebnih ukrepov glede uporabe vode.

45. člen

(ukrepi ob pomanjkanju vode)

V primeru pomanjkanja pitne vode v omrežju, župani občin na predlog upravljavca izdajo sklep o varčevanju s pitno vodo, v katerem določi stopnjo varčevanja in posameznim skupinam omeji uporabo vode.

XI. NADZOR IN KAZENSKÉ DOLOČBE

46. člen

(inšpekcijski organ)

(1) Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka bo opravljala pooblaščená uradná oseba – občinski komunalni inšpektor.

(2) Vodenje postopka, izdajo plačilnih nalogov in odločb o prekrških zoper določbe tega odloka izvaja pooblaščená uradná oseba – občinski komunalni inšpektor.

(3) Izvajalec javne službe in uporabniki so dolžni kršitve in kršitelje prijaviti pooblaščenim uradnim osebam – občinskemu komunalnemu inšpektorju.

47. člen

(Globe)

(1) Z globo 1000 evrov se kaznuje za prekršek pravna oseba – upravljavec javnega vodovoda, če:

- ravna v nasprotju s 17. členom,
- ravna v nasprotju z 21. členom,
- ravna v nasprotju z 22. členom,
- ravna v nasprotju s prvim odstavkom 23. člena,
- ravna v nasprotju s 26. členom,

- ravna v nasprotju z 43. členom,
- ravna v nasprotju s 44. členom.

(2) Z globo 250 evrov se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena odgovorna oseba pravne osebe.

(3) Z globo 1000 evrov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost – upravljavec zasebnega vodovoda, če:

- ravna v nasprotju z drugim odstavkom 5. člena,
- ravna v nasprotju s četrtrim odstavkom 7. člena,
- ravna v nasprotju z 9. členom,
- ravna v nasprotju s 24. členom,
- ravna v nasprotju s 44. členom.

(4) Z globo 250 evrov se kaznuje za prekršek iz tretjega odstavka tega člena odgovorna oseba pravne osebe in odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, ter posameznik – upravljavec zasebnega vodovoda.

(5) Z globo 1000 evrov se kaznuje za prekršek uporabnik – pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če:

- ravna v nasprotju z 9. členom,
- ravna v nasprotju s 14. členom,
- ravna v nasprotju s 15. členom,
- ravna v nasprotju s 25. členom,
- ravna v nasprotju s 26. členom,
- ravna v nasprotju s 30. členom,
- ravna v nasprotju s 31. členom,
- ravna v nasprotju s 35. členom,
- ravna v nasprotju s 39. členom.

(6) Z globo 250 evrov se kaznuje za prekršek iz petega odstavka tega člena odgovorna oseba pravne osebe in odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, ter posameznik.

(7) Z globo 1000 evrov se kaznuje za prekršek izvajalec del – pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ravna v nasprotju z 31. členom.

(8) Z globo 250 evrov se kaznuje za prekršek iz sedmega odstavka tega člena odgovorna oseba pravne osebe in odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

(9) Z globo 250 evrov se kaznuje za prekršek posameznik – uporabnik, če:

- ravna v nasprotju z 9. členom,
- ravna v nasprotju s 14. členom,
- ravna v nasprotju s 15. členom,

- ravna v nasprotju s 25. členom,
- ravna v nasprotju s 26. členom,
- ravna v nasprotju s 30. členom,
- ravna v nasprotju s 31. členom,
- ravna v nasprotju s 35. členom,
- ravna v nasprotju s 39. členom.

(10) Z globo 1000 evrov se kaznuje za prekršek upravnik večstanovanjske stavbe – pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če:

- ravna v nasprotju z 39. členom,
- ravna v nasprotju s prvim odstavkom 42. člena.

(11) Z globo 250 evrov se kaznuje za prekršek iz desetega odstavka tega člena odgovorna oseba pravne osebe in odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

48. člen

(prehodni roki)

(1) Izvajanje storitev javne službe na vseh poselitvenih območjih morajo Občine zagotoviti do 31. decembra 2015.

(2) Če obstoječa poselitvena območja, kjer morajo Občine zagotavljati opravljanje storitev javne službe, niso opremljena ali niso v celoti opremljena z javnim vodovodom, je oskrba s pitno vodo iz zasebnih vodovodov dovoljena, dokler Občine ne vzpostavijo pogojev za priključitev stavb na sekundarni vodovod, vendar najpozneje do 31. decembra 2015. Za ta čas morajo Občine potrditi upravljavca zasebnega vodovoda po pogojih in načinu določenem v 7. členu tega odloka.

(3) Obratujoče vodovodne sisteme na območju Občin v zasebni lasti, ki oskrbujejo več kot 50 prebivalcev s stalnim prebivališčem in z letno povprečno zmogljivostjo oskrbe s pitno vodo, večjo od 10 m³ pitne vode na dan, morajo lastniki zasebnega vodovodnega sistema, oziroma imetniki vodnega dovoljenja za lastno oskrbo s pitno vodo preko Občin prenesti v upravljanje izvajalcu javne službe najkasneje do 31. 12. 2015.

(4) Vodenje katastra javnega vodovoda morajo Občine zagotoviti v okviru javne službe najkasneje v enem letu (1) po uveljavitvi tega odloka.

(5) Označitev oskrbovalnih območij na topografski karti na osnovi pravilnika in prvega odstavka 7. člena tega odloka bodo Občine zagotovile v roku enega (1) leta po vzpostavitvi katastra.

(6) Do uveljavitve predpisa, ki na področju varstva pred požari ureja obratovanje javnih vodovodov in hidrantnih omrežij morajo Občine zagotavljati sredstva za vzdrževanje in obratovanje hidrantnega omrežja iz proračuna Občin.

(7) Tehnični pravilnik iz 1. člena tega odloka sprejme Občinski svet Občine Ormož, Občinski svet Središče ob Dravi, Občinski svet Sveti Tomaž v roku dveh (2) let od uveljavitve tega odloka.

(8) Pogodba o priključitvi med upravljavcem in uporabnikom iz 5. odstavka 22. člena tega odloka za že obstoječe uporabnike se sklene pri prvi redni menjavi vodomerov.

(9) Do potrditve novega tarifnega sistema iz 1. odstavka 32. člena na Ministrstvu za okolje in prostor in Ministrstvu za gospodarstva se uporablja veljavni tarifni sistem, ki izhaja iz cenika.

49. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o oskrbi z vodo v občini Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 10/97, Uradni vestnik občine Ormož, št. 15/03-popr., št. 8/07-popr., 12/I/07-uradno prečiščeno besedilo).

50. člen

(veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Ormož.

Številka: 007-00003/2009 0002 23

Datum:

ŽUPAN OBČINE ORMOŽ
Alojz SOK l.r.

Številka: 03231-1/09-3

Datum:

ŽUPAN OBČINE SREDIŠČE OB DRAVI
Jurij BORKO l.r.

Številka: 007-9/09 ZH

Datum:

ŽUPAN OBČINE SVETI TOMAŽ
Mirko CVETKO l.r.

OBRAZLOŽITEV:

Od faze osnutka do faze predloga je bil v 11. členu odloka dodan 3. odstavek, ki opredeljuje, da ima upravljavec javnega vodovoda vse objekte in naprave iz 1. odstavka 11. člena v upravljanju. Dodan je bil tudi 4. odstavek istega člena, ki določa, da se novi vodomeri vgrajujejo zunaj stavbe v vodomernem jašku, zaradi lažjega vzdrževanja in odčitavanja. Vodomeri na že obstoječih priključkih se vgrajujejo zunaj stavbe na željo lastnika priključka oziroma, če pride do kakršnega koli posega na objekt, ki je določen z upravnim aktom. V 17. členu se spremeni 1. odstavek, točka 4 d in točka 5 c. Spremenjeni sta predvsem iz razloga natančnejšega definiranja pogojev oziroma dokazil pravice graditi vodovodni priključek na tujem zemljišču, kot je opredeljeno v državni zakonodaji s področja graditve objektov.

V 17. členu se v 3. odstavku spremeni prvi stavek »Na podlagi tega odloka se podeli javno pooblastilo Občin upravljavcu javnega vodovoda za storitve izdajanja projektnih pogojev, soglasij k projektnim rešitvam, smernice in mnenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov in urejanje prostora.«. Manjkala je beseda »javno«, ki pa mora biti

navedena kot to določa 51. b člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS –UPB1 100/2005). V 3. odstavku 32. člena se beseda »večih« nadomesti z besedo »večjega števila«. V 2. odstavku 35. člena se beseda »števnina« nadomesti z besedami »plačila vzdrževalnine priključka«.

V 47. členu se beseda upravljavec nadomesti z besedo upravljavec. V 48. členu se doda nov 8. odstavek, in sicer »Pogodba o priključitvi med upravljavcem in uporabnikom iz 5. odstavka 22. člena tega odloka za že obstoječe uporabnike se sklene pri prvi redni menjavi vodomerov. « Osmi odstavek 48. člena osnutka se spremeni v 9. odstavek. 49. člen odloka se spremeni in se glasi »Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o oskrbi z vodo v občini Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 10/97, Uradni vestnik občine Ormož, št. 15/03-popr., št. 8/07-popr., 12/I/07-uradno prečiščeno besedilo)

V ostalih členih se odlok od faze osnutka do faze predloga ni spremenil.

OBČINSKA UPRAVA

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 12-II/07 UPB1) pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- ODLOK o porabi sredstev proračunske rezerve v letu 2009– hitri postopek

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 12-II/07 UPB1) bosta pri obravnavi odloka sodelovala:

- Mateja Zemljak, tajnica Občine Ormož
- Mirko Šerod, vodja Oddelka za finance

Ormož, dne 8.5.2008

Alojz SOK l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

6.

ODLOK

o porabi sredstev proračunske rezerve v letu 2009

I. UVOD

Ocena stanja

V letu 2008 so neurja z obilnimi padavinami poškodovala most v Velikem Brebrovniku, na javni poti 803-101 Krčevina – Brebrovnik pri kapelici v Velikem Brebrovniku, na vodotoku Brebrovniška graba. Voda je izpodkopala posamezne bloke oz. kanale tako, da je most zaradi polovične zapore le delno prevozen.

Razlogi za sprejem odloka

Glede na to, da je most v zelo slabem stanju in ogroža varnost udeležencev v prometu ga je potrebno sanirati oz. obnoviti.

Cilji odloka

Z odlokom se zagotovijo sredstva za sanacijo mostu v Velikem Brebrovniku.

Ocena finančnih posledic

Vrednost del je ocenjena na 19.000 EUR.

II. BESEDILO ČLENOV**3. člen**

Na podlagi 49. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU in 110/02-ZDT-B, 127/06-ZJZP in 14/07-ZSPDPO) in 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, številka 11/99, 7/01, 19/05 in 12/06) je Občinski svet Ormož na ____ seji, dne _____ sprejel

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Ormož.

Številka: 007-00007/2009 001 05

Ormož, dne _____

ODLOK
o porabi sredstev proračunske rezerve v letu
2009

Alojz SOK
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

1. člen

Ta odlok ureja namen in višino porabe sredstev iz proračunske rezerve v letu 2009.

2. člen

Iz sredstev proračunske rezerve Občine Ormož se zagotovi 19.000 EUR za sanacijo mostu na javni poti 803-101 Krčevina - Brebrovnik pri kapelici v Velikem Brebrovniku, na vodotoku Brebrovniška graba.

III. OBRAZLOŽITEV

V letu 2008 so neurja z obilnimi padavinami poškodovala most na javni poti 803-101 Krčevina – Brebrovnik pri kapelici v Velikem Brebrovniku na vodotoku Brebrovniška graba. Bloki oz. kanali so se zaradi izpodjedanja sesuli. Zaradi poškodbe je most delno zaprt.

Občina ima v skladu z 49. členom Zakona o javnih financah oblikovana sredstva proračunske rezerve za odpravo posledic po naravnih nesrečah.

Z odlokom se zagotovijo sredstva v višini 19.000 EUR za sanacijo mostu.

Občinska uprava

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 12-II/07 UPB 1), pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- PRAVILNIK o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in o določanju najemnin

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 12-II/07 UPB 1) bo pri obravnavi pravilnika sodelovala:

- Mateja Zemljak, Tajnica Občine Ormož

Ormož, dne 8.5.2009

Alojz SOK l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

7.**I. UVOD****Ocena stanja**

Občina Ormož ima sprejet Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni vestnik občin Ptuj in Ormož, št. 21/92, 27/05 in Uradni vestnik občine Ormož, št. 16/07) iz leta 1992, ki je bil spremenjen leta 1995 in 2007.

Razlogi za sprejem odloka

Leta 2007 je bil sprejet Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list

RS, št. 14/07) ter na osnovi zakona še Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07 in 94/07). Oba akta na novo urejata ravnanje s stvarnim premoženjem tako države, bodočih pokrajin kot tudi občin.

Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni poleg prodaje, nakupa in obremenjevanja, tudi oddajo v najem ali uporabo posamezne nepremičnine.

Občina Ormož ima način oddaje poslovnih prostorov v najem predpisan v Pravilniku o oddajanju poslovnih prostorov v najem, predlagani pravilnik pa se usklajuje s sprejetim zakonom in

uredbo in podrobneje ureja pogoje za oddajo poslovnih prostorov v najem, trajanje, nastanek in prenehanje najemnega razmerja ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Ormož in vlaganja v poslovni prostor.

Občina Ormož oddaja v najem svoje nepremičnine, ki jih začasno ne potrebuje za svoje namene tistim, ki take nepremičnine potrebujejo in iz tega naslova pridobiva delež lastnih prihodkov.

Cilji odloka

Uskladitev pravilnika s spremenjeno zakonodajo in določitev postopka za oddajanje poslovnih prostorov v najem.

Ocena finančnih posledic

Novi pravilnik ne bo imel bistvenih finančnih posledic saj bo višina najemnine za poslovne prostore ostala na enaki ravni. Prihodki proračuna Občine Ormož iz naslova najemnin za poslovne prostore so v letu 2008 znašali 5.413 EUR.

Pri najemu poslovnih prostorov npr. v Zdravstvenem domu Ormož se najemnine spremenijo v okvirju +/-1%, kar pomeni, da ostanejo z novim pravilnikom praktično nespremenjene. V konkretnem primeru to pomeni, da bo koncesionar zdravnik za prostor velik 50 m² plačal približno 403 EUR mesečne najemnine, po do sedaj veljavnem pravilniku pa je plačeval 400 EUR mesečno (8 EUR/m²).

V prostorih »Stare komunale« na naslovu Kerenčičev trg 11, bodo na primer društva plačevala za poslovni prostor velikosti 50 m² približno 110 EUR mesečne najemnine, vendar moramo opozoriti, da so to prostori, ki niso opremljeni s centralnim ogrevanjem, toplo vodo in klimatizacijo.

Podobne cene najema za društva so tudi v zgradbi, kjer je Ljudska univerza, Vrazova ulica 1 in na Ptujski cesti 3 (stara policija), saj so vse našete zgradbe v podobnem stanju, eden izmed ključnih faktorjev, ki vplivajo na višino najemnine, pa je ravno starost in opremljenost prostorov, torej število točk, ki jih dobi posamezen prostor na podlagi Zapisnika o točkovanju.

II. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, 10/91, 17/91, Uradni list RS, št. 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – odločba US RS), Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07 in 94/07), 29. člena Zakona o lokalni

samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 - odločba US RS in 76/08) ter 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 11/99, 7/01, 19/05 in 12/06) je Občinski svet Občine Ormož na _____ redni seji dne _____ sprejel

P R A V I L N I K o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in o določanju najemnin

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina pravilnika)

(1) Ta pravilnik določa postopek in pogoje za oddajo v najem poslovnih prostorov, trajanje, nastanek in prenehanje najemnega razmerja, ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Ormož (v nadaljnjem besedilu: občina) in vlaganja v poslovni prostor.

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

(3) Za poslovne prostore, ki so v lasti občine ter so dani v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem občine podeljena v skladu z odlokom o gospodarskih javnih službah, določa postopek, pogoje in način določitve oddaje in določitve najemnin, upravljavec takšnega stvarnega premoženja oziroma koncesijska pogodba ali drugi pravni akt.

2. člen

(pomen poslovnega prostora)

(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 dejavnost.

(2) Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve.

3. člen

(oddaja v najem)

Poslovni prostor se odda v najem za opravljanje dejavnosti v skladu z prostorskimi izvedbenimi akti.

II. REGISTER POSLOVNIH PROSTOROV OBČINE ORMOŽ

4. člen

(register poslovnih prostorov)

(1) Register poslovnih prostorov občine in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve.

(2) V register poslovnih prostorov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine in z njimi razpolaga pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve.

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) Oddajanje poslovnih prostorov v najem se praviloma odda v najem na podlagi metode:

- javne dražbe in
- javnega zbiranja ponudb.

(3) 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.

IV. SESTAVA IN PRISTOJNOSTI KOMISIJE TER 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 poslovnih prostorov Občine Ormož v najem (v nadaljevanju: komisija), ki vodi postopke oddajanje poslovnih prostorov v najem.

(2) Komisijo sestavljajo predsednik in dva člana, ki na javni dražbi ali javnem zbiranju ponudb izberejo najugodnejšega ponudnika z večino glasov vseh članov.

(3) Komisija je za svoje delo odgovorna županu 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) Namera o oddaji poslovnega prostora v najem na podlagi javne dražbe se objavi na enotnem spletnem portalu najmanj 15 dni pred javno dražbo.

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 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 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 povrne stroške dražiteljem v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj.

8. člen

(rok za izvedbo javne dražbe)

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

9. člen

(postopek)

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

- oseba, ki je s članom komisije, 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 svaštvu do četrtega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza prenehala ali ne;
- oseba, ki je s članom komisije, 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, ki vodi javno dražbo, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije.

(2) Izklicna najemnina poslovnega prostora oziroma vsaka nadaljnja višina najemnine se izklicne trikrat. Če noben 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 najemnine ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

10. člen

(zapisnik o javni dražbi)

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

- kraju, kjer je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije;
- predmetu dražbe;
- izklicni višini najemnine;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenecv;
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi in
- najvišji izklicni 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

(sklenitev najemne pogodbe)

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu lahko ponudnik podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, ponudnik 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.

(2) Namera o oddaji poslovnega prostora v najem na podlagi javnega zbiranja ponudb se objavi na enotnem spletnem portalu najmanj 15 dni pred javnim zbiranjem ponudb.

Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter ime in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb;
- opis predmeta oddaje;
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini, ki

praviloma ne sme biti manjša od treh izklicnih najemnin;

- pogoje, po katerih bodo zainteresirani najemniki pridobivali podrobnejše informacije o predmetu oddaje v najem za namen oblikovanja ponudbe;
- 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 upravljavca v zvezi s postopkom oddaje;
- način in rok plačila najemnine;
- rok za oddajo ponudbe;
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo;
- navedbo, da lahko organ, pristojen za izvrševanje proračuna občine, ali komisija s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije;
- kontaktne osebe najemodajalca in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspešni ponudnik.

13. člen

(postopek)

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

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

(3) Ne glede na prejšnji odstavek, komisija pozove ponudnika, ki je oddal nepopolno ponudbo, k dopolnitvi ponudbe, če ponudba vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo. Rok za dopolnitev te ponudbe je pet dni od prejema poziva za dopolnitev.

(4) Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno višino najemnine določi višino najemnine, ki so jo v svojih ponodbah ponudili najugodnejši ponudniki.

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

(6) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena višina najemnine poslovnega prostora ali v postopkih iz četrtega 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 (zapisnik)

(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 prispelih ponudb;
- imenih članov komisije;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- imenih ponudnikov in ponujenih višinah najemnine;
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah o tem ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz zadnje alineje 12. člena;
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena;
- najvišji ponujeni višini najemnine in imenu najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi najemne pogodbe, ali ugotovitev, da ocenjena višina najemnine oziroma ob izvedbi postopkov iz četrtega 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 upravljavec obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb oziroma od izvedbe postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena.

15. člen (sklenitev pogodbe)

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

(2) Če najugodnejši ponudnik ne sklene 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. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

16. člen (vračilo varščine)

(1) Najemnik, ki je sklenil najemno pogodbo na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja

ponudb, mora prevzeti poslovni prostor in ga pričeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. Plačana varščina se poročuna z najemno obveznostjo.

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

V. ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM V PRIMERU NEPOSREDNE POGODBE

17. člen (metoda neposredne pogodbe)

(1) 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 občina manj kot 50 odstotna solastnica nepremičnine;
- če je predviden letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 10.000 eurov;
- če oddaja poslovnega prostora v najem na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb ni uspela, v dveh mesecih 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
(postopek oddaje na podlagi neposredne metode)**
Za vodenje postopkov pri oddajanju poslovnih prostorov v najemu in za odločanje o pravicah in obveznostih v skladu s tem pravilnikom, je pristojen občinski organ za stanovanjske zadeve, kolikor izvedba javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb po tem pravilniku ni potrebna.

**19. člen
(pristojnosti občinskega organa za stanovanjske
zadeve)**

Pristojen občinski organ za stanovanjske zadeve ima pri uporabi metode neposredne pogodbe naslednje pristojnosti:

- predlaga pristojnim organom spremembo namembnosti stanovanjskega prostora v poslovni prostor in daje pobude za spremembo namembnosti obstoječih poslovnih prostorov,

- predlaga spremembo o namembnosti poslovnih prostorov v skladu s sprejetimi prostorskimi izvedbenimi akti,
- odloča o preureditvi poslovnega prostora, ki pomeni povečanje vrednosti poslovnega prostora,
- odloča o izbiri najemnika,
- predlaga prenehanje najemnega razmerja,
- odloča o drugih dejavnostih, ki vplivajo na gospodarjenje s poslovnimi prostori.

20. člen

(pritožbeni organ)

O pritožbah zoper sklepe pristojnega občinskega organa za stanovanjske zadeve 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.
- (2) Najemno razmerje iz prvega odstavka tega člena se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša, če za to obstajajo utemeljeni razlogi.
- (3) Poslovni prostori se lahko oddajo v najem za obdobje, ki ne sme biti daljše od enega leta v primeru kadar postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen.
- (4) 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 dobaviteljem (kurjava, električna energija, voda, smeti, telefon itd.) več kot enomesečni znesek, pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve pozove najemnika, da dolg nemudoma poravnava, sicer se najemna pogodba ne podaljša.

22. člen

(predmet najemne pogodbe)

- (1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki.
- (2) Najemna pogodba mora vsebovati:
 - 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 o stroških vzdrževanja skupnih delov in naprav zgradbe, o obratovalnih stroških in drugih stroških, ki bremenijo najemnika po določbah tega pravilnika,
- obveznosti in vzdrževanje poslovnega prostora,
- določila o odpovedi in odpovednih rokih,
- druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.

23. člen

(podnajem)

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

24. člen

(prenehanje najemnega razmerja)

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.

25. člen

(krivdni odpovedni razlogi)

Pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve 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 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 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 brez soglasja najemodajalca 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 poravnata 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,
- v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

VII. NAČIN IN MERILA DOLOČANJA NAJEMNIN

26. člen

(določitev mesečne najemnine)

(1) Višina izklicne najemnine za poslovni prostor se določi na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, 69/05 in 75/05-popr.).

(2) Višina izklicne najemnine je odvisna od vrednosti poslovnega prostora in letne stopnje najemnine in se izračuna po naslednji enačbi:

Vrednost poslovnega prostora: št. točk x vrednost točke x velikost posl. prostora x f

$$\text{Mesečna najemnina: } \frac{V_p \times K}{12 \times 100}$$

pri čemer pomeni;

f = korekcijski faktor za popravek končne vrednosti poslovnega prostora glede na razpon nosilnih elementov (konstrukcije)

V_p = revalorizirana vrednost poslovnega prostora

K = letna stopnja najemnine

Letna stopnja najemnine (K) za poslovni prostor je odvisna od lokacije poslovnega prostora in dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru.

(3) Vrednost točke kot osnova za ugotovitev vrednosti poslovnega prostora se določi z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 s sprem.).

27. člen

(namembnost in lokacija)

(1) Glede na namembnost se poslovni prostori razvrstijo v naslednje skupine:

SKUPINA 1:

- dejavnost umetnosti, kulture, političnih strank, humanitarnih organizacij, izobraževanja, športa, društev in državne uprave;

SKUPINA 2:

- dejavnost zdravstva, socialnega varstva, otroškega varstva in vse ostale dejavnosti, ki niso zajete v skupini A in C;

SKUPINA 3:

- dejavnost gostinstva, bančništva, zavarovalništva, iger na srečo in inženiringa.

(2) V primeru, da se v poslovnem prostoru opravlja več dejavnosti, se pri oblikovanju najemnine upošteva dejavnost, ki spada v višjo skupino. O razvrstitvi poslovnega prostora v skupino odloča komisija za oddajo poslovnih prostorov v najem.

(3) Lokacije na katerih se nahajajo poslovni prostori so naslednje:

OBMOČJE A:

Vrazova ulica od hš. št. 1 do 7, Kerenčičev trg, Ptujška cesta od hš. št. 1 do 6 in Kolodvorske cesta od hš. št. 1 do 6.

OBMOČJE B:

Ostala območje mesta Ormož, ki ni zajeto v območju 1.

OBMOČJE C:

Ostala območja občine Ormož.

Določitev letne stopnje najemnine (K):

OBMOČJE

NAMEMBNOST	A	B	C
SKUPINA 1	2,0	1,8	1,6
SKUPINA 2	4,4	4,0	3,6
SKUPINA 3	6,0	5,5	5,0

28. člen

(način plačila najemnine)

(1) Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno, in sicer do zadnjega dne v mesecu, razen v primerih, drugače opredeljene v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.

(2) Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati vse stroške, ki nastanejo pri obratovanju objekta, v katerem je poslovni prostor.

29. člen

(znižanje najemnine)

(1) Če je poslovni prostor na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb ovrednoten z manj kot 200 točkami, se lahko najemnina zniža za največ 30% izhodiščne mesečne najemnine.

(2) Za pravne in fizične osebe, katerih dejavnost ni profitna, se opravlja v poslovnih prostorih lociranih v starem mestnem jedru in je pomembna za občino ter daje pečat staremu mestnemu jedru mesta

Ormož, se na podlagi predloga pristojnega občinskega organa za stanovanjske zadeve, najemnina lahko zniža za največ 50% od izhodiščne mesečne najemnine.

(3) Za določen čas se lahko zniža najemnina v naslednjih primerih:

- 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 s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca, v okviru terminskega plana izvajanja del,
- za čas vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja poslovnega prostora iz razlogov s strani najemnika.

30. člen

(brezplačna uporaba)

Poslovni prostor, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko da v brezplačno uporabo v neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem in
- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljeni.

31. člen

(predmet oddaje v brezplačno uporabo)

(1) Poslovni prostor, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v brezplačno uporabo.

(2) V brezplačno uporabo se lahko odda tudi poslovni prostor, ki je zajet v letnem načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen.

32. člen

(čas trajanja)

(1) Poslovni prostor iz prvega odstavka prejšnjega člena se lahko odda v brezplačno uporabo za določen čas, v katerem se predvideva, da ga ne potrebuje noben uporabnik, vendar ne za več kot pet let.

(2) Izjemoma se lahko poslovni prostor odda v brezplačno uporabo za 10 let, če gre za oddajo za potrebe obrambe, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

(3) Poslovni prostor iz drugega odstavka prejšnjega člena se lahko odda v brezplačno uporabo za obdobje, ki ne sme biti daljše od enega leta.

33. člen

(objava)

Namera o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se objavi na enotnem spletnem portalu

najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe.

34. člen

(obvezne sestavine)

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

(2) Zavarovalne police, ki jih sklepa uporabnik, se morajo vinkulirati v korist občine.

35. člen

(predlagatelj znižanja najemnine)

O znižanju najemnine iz prvega in tretjega odstavka 29. člena tega pravilnika odloča pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve, o znižanju najemnine iz drugega odstavka 29. člena tega pravilnika pa občinski svet.

VIII. VLAGANJE V POSLOVNI PROSTOR

36. člen

(primopredajni zapisnik)

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

37. člen

(dodatna vlaganja)

(1) Višina najemnine določena na podlagi 26. in 27. 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 najemodajalca, dodatna vlaganja izvesti sam.

(2) V primerih, 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 dogovor o vlaganju sredstev, s katerim 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 sodni cenilec. Stroški ceno 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.

(4) Po prenehanju najemnega razmerja za poslovni prostor se najemnik z lastnikom dogovori morebitnem priznanju dodatnih vlaganj.

(5) V primeru, da dodatna vlaganja za lastnika niso aktualna, je najemnik dolžan vzpostaviti poslovni prostor v prvotno stanje.

38. člen
(soglasje)

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

- spremeniti, zožiti ali razširiti predmet poslovanja v poslovnem prostoru,
- izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- izvajati preureditvenih del v poslovnem prostoru.

(2) Soglasje k spremembam med trajanjem najemnega razmerja iz prejšnjega odstavka daje pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve.

IX. ODDAJANJE POSEBNIH PROSTOROV
(DVORANE IN SEJNE SOBE)

39. člen
(postopek oddaje)

(1) Določeni prostori, kot so dvorane, sejne sobe in podobno, se oddajajo v najem po dnevih oziroma urah.

(2) Prostori iz prvega odstavka tega člena se oddajo v najem neposredno na podlagi pisne vloge ali naročilnice prosilca pri pristojnem občinskem organu, ki razpolaga tudi s cenikom za oddajo tovrstnih prostorov v najem.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen
(prehodno obdobje)

Pristojni občinski organ je dolžan v dvanajstih mesecih po uveljavitvi tega pravilnika uskladiti vse obstoječe najemne pogodbe z določili tega pravilnika.

41. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni vestnik občin Ptuj in Ormož, št. 21/92, 27/95 in Uradni vestnik občine Ormož, št. 16/07).

42. člen
(uveljavitev pravilnika)

Pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Ormož.

Št. 007-00006/2009 0007 9
Ormož, dne

Alojz SOK l.r.
ŽUPAN OBČIN ORMOŽ

III. OBRAZLOŽITEV

Pravilnik je razdeljen na deset poglavij.

Prvo poglavje: Splošne določbe

V splošnih določbah je opredeljena vsebina pravilnika in posamezni pojmi. 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 dejavnost. Pravilnik se uporablja za poslovne prostore v lasti občine kot tudi za vse upravljavce in uporabnike poslovnih prostorov občine, če ni z zakonom določeno drugače. Za poslovne prostore, ki so v lasti občine ter so dani v upravljanje drugi pravni osebi, ki ji je pravica upravljanja s stvarnim premoženjem občine podeljena v skladu z odlokom o gospodarskih javnih službah, določa postopek, pogoje in način določitve oddaje in določitve najemnin, upravljavec takšnega stvarnega premoženja oziroma koncesijska pogodba ali drugi pravni akt.

Drugo poglavje: Register poslovnih prostorov Občine Ormož

Določa obveznost občinskega organa za stanovanjske zadeve, da vodi register poslovnih prostorov.

Tretje poglavje: Postopek oddaje poslovnih prostorov v najem

Pravilnik določa, da se poslovni prostori praviloma oddajo v najem na podlagi metode javne dražbe in javnega zbiranja ponudb. Z neposredno pogodbo, se lahko pa odda poslovni prostor v najem, če je podan eden izmed taksativno naštetih pogojev iz 17. člena pravilnika.

Četrto poglavje: Sestava in pristojnosti komisije ter postopek oddaje poslovnih prostorov v najem v primeru javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb

Poglavje določa sestavo in pristojnosti komisije, ki jo imenuje župan v primeru izvedbe javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Določena je obveznost objave namere o oddaji poslovnega prostora v najem, vsebina objave, rok za izvedbo postopka, postopek izvedbe ter vsebina zapisnika pri obeh metodah. Določena je tudi obveznost sklenitve najemne pogodbe v 15. dneh po končani javni dražbi oz. javnem zbiranju ponudb in možnosti podaljšanja tega roka za 15 dni. V kolikor v tem roku pogodba ni sklenjena varščina ostane upravljavcu. V 16. členu je določena obveznost najemnika, ki je sklenil najemno pogodbo, da poslovni prostor prične uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. V nasprotnem primeru lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, najemniku se plačana varščina ne vrne.

Peto poglavje: Oddajanje poslovnih prostorov v najem v primeru neposredne pogodbe

Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi neposredne pogodbe, če je podan eden izmed pogojev iz 17. člena pravilnika, sicer je potrebno

izbrati ali metodo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Za vodenje tega postopka je pristojen občinski organ za stanovanjske zadeve, katerega pristojnosti so določene v 19. členu pravilnika.

Šesto poglavje: Trajanje, nastanek in prenehanje najemnega razmerja

Poslovni prostori se oddajo v najem za določen čas, vendar ne več kot 5 let. Izjemoma se lahko najemno razmerje podaljša, če za to obstajajo utemeljeni razlogi. Pred podaljšanjem je potrebno preveriti ali ima najemnik poravnane vse obveznosti iz najemne pogodbe sicer se mu najemno razmerje ne podaljša. Poslovni prostori se lahko oddajo v najem kadar postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen, za obdobje, ki ne sme biti daljše od enega leta. Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe, v 22. členu pravilnika je določena obvezna vsebina najemne pogodbe. V 23. členu je določena prepoved oddajanja poslovnega prostora v podnajem brez soglasja najemodajalca. V 24. členu so določeni primeri prenehanja najemne pogodbe (sporazumno, z odpovedjo ali s potekom časa, za katerega je bila sklenjena najemna pogodba). V 25. členu so naštetih krivdni odpovedni razlogi za prenehanje najemne pogodbe.

Sedmo poglavje: Način in merila določanja najemnin

Višina mesečne najemnine je odvisna od vrednosti poslovnega prostora, dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru in lokacije na katerem se poslovni prostor nahaja. Vrednost poslovnega prostora se določi na podlagi točkovanja poslovnega prostora, vrednosti točke in velikosti poslovnega prostora ter korekcijskega faktorja za popravek končne vrednosti poslovnega prostora glede na razpon nosilnih elementov konstrukcije (kar pride v poštev samo pri skladiščnih prostorih). V 29. členu je določena možnost znižanja najemnine v primeru ko je poslovni prostor ovrednoten z manj kot 200 točkami, ko gre za poslovni prostor lociran v starem mestnem jedru in se bo opravljala dejavnost, ki daje poseben pečat mestu ter v drugih primerih kot so daljša bolezen najemnika, adaptacija prostora in opravljanje vzdrževalnih del.

V 30. členu je določena možnost oddaje poslovnega prostora v brezplačno uporabo osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim

podjetjem in nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljeni. Poslovni prostor se lahko odda v brezplačno uporabo za določen čas, v katerem se predvideva, da ga ne potrebuje noben uporabnik, vendar ne več kot za pet let. Za določen čas, ki ne sme biti daljši od enega leta se lahko odda poslovni prostor, ki je zajet v letnem načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen. Izjema velja za oddajo poslovnega prostora za potrebe obrambe, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah ko je mogoče poslovni prostor oddati v brezplačno uporabo za 10 let. Namero o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo je potrebno objaviti na spletni strani, 34. člen pravilnika določa obvezne sestavine najemne pogodbe.

Osmo poglavje: Vlaganje v poslovni prostor

Najemniku se lahko odda urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor. V primerih, kadar najemnik v soglasju z lastnikom z lastnimi sredstvi v celoti ali deloma obnovi poslovnih prostor, je potrebno pred pričetkom obnovitvenih del skleniti z njim dogovor o vlaganju sredstev. Vložena sredstva se lahko poračunajo z najemnino. Kolikor najemnik glede na dejavnost, ki jo opravlja potrebuje dodatna vlaganja in zaščito (kot npr. trezor, zaklonišča, elektronske naprave in podobno), je dolžan, po pridobitvi soglasja najemodajalca, dodatna vlaganja izvesti sam.

Deveto poglavje: Oddajanje posebnih prostorov (dvorane in sejne sobe)

Določeni prostori, kot so dvorane, sejne sobe in podobno, se oddajajo v najem po dnevih oziroma urah. Ti prostori se oddajo v najem neposredno na podlagi pisne vloge ali naročilnice prosilca pri pristojnem občinskem organu, ki razpolaga tudi s cenikom za oddajo tovrstnih prostorov v najem.

Deseto poglavje: Prehodne in končne določbe

Zadnje poglavje določa obveznost pristojnega občinskega organa, da v dvanajstih mesecih po uveljavitvi pravilnika uskladi vse obstoječe najemne pogodbe s tem pravilnikom.

OBČINSKA UPRAVA

