

Uradni vestnik

občin Ptuj in Ormož

34
YU ISSN 0042-0778

LETNIK: XXIX

Ptuj, 18. junija 1992

118608

Številka: 21

VSEBINA

IZVRŠNI SVET SKUPŠČINE OBČINE ORMOŽ

110. Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem

111. Odredba o spremembi odredbe o določitvi najvišjih cen

112. Sklep o uskladitvi cen komunalnih storitev in stanovanjskih najemnin v občini Ormož

Po zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74 in 34/88) ter 138. členu Statuta občine Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 25/85) je Izvršni svet Skupščine občine Ormož na seji dne 9.6.1992 sprejel

PRAVILNIK

O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih stavb in poslovnih prostorov (v nadaljnjem besedilu: poslovni prostor) v najem ter način določanja najemnin za poslovne prostore na območju občine Ormož, ki so družbena lastnina in na katerih je imetnik pravice uporabe občine Ormož.

Določbe tega pravilnika se smiselno uporabljajo za oddajanje v najem in določanje najemnin za javne površine.

II. KOMISIJA ZA IZVEDBO ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV

2. člen

O oddaji poslovnih prostorov v najem odloča komisija, ki jo imenuje Izvršni svet Skupščine občine Ormož.

Komisija je za svoje delo odgovorna izvršnemu svetu ter mu mora poročati o svojem delu.

3. člen

Komisijo sestavljajo predsednik in 4 člani:

- predstavnik Sekretariata za gospodarstvo in občo upravo
- dva predstavnika Obrtne zbornice Ormož
- predstavnik Sekretariata za urejanje prostora in varstvo okolja
- član izvršnega sveta.

Predsednika komisije in članice imenuje izvršni svet za dobo 2 let.

Komisija dela na sejah, ki jih sklicuje predsednik komisije.

Njene odločitve so sprejete z večino glasov vseh članov komisije.

Na sejo komisije se obvezno vabi predstavnik krajevne skupnosti, na območju katere je poslovni prostor.

4. člen

Strokovna, administrativna in tehnična dela za komisijo in izvršni svet opravlja Sekretariat za urejanje prostorov in varstvo okolja.

5. člen

Naloge komisije so:

- obravnava podatke o poslovnih prostorih
- odloča o načinu oddaje poslovnega prostora (z javnim natečajem ali neposredno s pogodbo)
- odloča o oddaji poslovnega prostora ponudniku, ki v največji meri izpolnjuje pogoje
- opredeljuje pogoje javnega natečaja ter najemne pogodbe
- pridobiva mnenja drugih organizacij oziroma skupnosti, kadar so ta mnenja potrebna pred odločitvijo o oddaji poslovnega prostora
- odloča o prenehanju najemnega razmerja
- daje soglasje k spremembam namembnosti za poslovne prostore, za katere je že bila sklenjena najemna pogodba.

III. ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV

6. člen

Oddaja poslovnih prostorov v najem se opravi na podlagi javnega natečaja ali brez javnega natečaja neposredno s pogodbo v primerih, določenih s tem pravilnikom.

1. JAVNI NATEČAJ

7. člen

Javni natečaj se izvede z zbiranjem pisnih ponudb.

8. člen

Razpis javnega natečaja vsebuje:

- lokacijo in velikost poslovnega prostora
 - izklicno ceno najemnine
 - predvideno dejavnost
 - čas, za katerega se poslovni prostor odda v najem (določen ali nedoločen)
 - čas za zbiranje pisnih ponudb, ki ne sme biti krajši od 15 dni od dneva objave
 - višino varščine, ki jo morajo udeleženci plačati pred pričetkom javne licitacije, z navedbo žiro računa
 - čas in kraj ustne javne licitacije
 - zahtevo o predložitvi dokazov proslca: o izpolnjevanju določenih pogojev za pridobitev obrtnega dovoljenja oziroma izpisek iz sodnega registra glede poslovne dejavnosti in dokaz o plačilu varščine
 - morebitne druge pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora.
- Razpis javnega natečaja se objavi na krajevno običajen način.

9. člen

Ponudbe oziroma vloge proslilcev morajo biti poslano priporočeno po pošti na naslov, ki je naveden v javnem razpisu. Priložena morajo biti vsa zahtevana dokazila.

Nepopolnih vlog komisija pri odločanju o oddaji poslovnega prostora v najem ne upošteva.

10. člen

Javni natečaj se opravi z ustno javno licitacijo, ki jo izvede komisija.

11. člen

Komisija za izvedbo ustne javne licitacije prične dražbo ob napovedanem času. Prisotne seznani s pogoji, in sicer:

- zastopniki oziroma pooblaščenici morajo predložiti pooblastilo za zastopanje
- na licitaciji uspe dražitelj, ki zadnji ponudi najvišjo ceno najemnine za razpisani poslovni prostor
- draži samo tisti udeleženec, ki je vplačal varščino

—dražiteljem, ki na licitaciji ne uspejo, se varščina vrne.

12.člen

Komisija za izvedbo javne licitacije evidentira dražitelje in ugotovi, ali so plačali varščino in izpolnjujejo druge razpisne pogoje ter začne dražbo. Izklicatelj javno objavi izklicno ceno za posamezni poslovni prostor.

V primeru, da draži poslovni prostor en dražitelj, ki nedvoumno izjavi, da se z izklicno ceno strinja, mora izklicatelj glasno ponoviti izklicno ceno, nato pa razglasiti dražitelja, ki je na dražbi uspel, in doseženo ceno.

V primeru, da draži poslovni prostor več dražiteljev, začne izklicatelj dražbo na ta način, da izklicne začetno ceno in vpraša priglašene dražitelje, kdo sprejme izklicno ceno.

Nato izklicno ceno prvič ponudi in vpraša dražitelje, kdo da več. To pa do tedaj, dokler noben dražitelj slednje ne poviša.

Če nobeden dražitelj ne ponudi višje cene, izklicne tretjič najvišjo ceno najemnine poslovnega prostora in razglasi najboljšega ponudnika.

13.člen

O poteku ustne javne licitacije se vodi zapisnik.

Zapisnik podpišejo vsi dražitelji in člani komisije.

14.člen

Komisija za izvedbo javne licitacije obvesti vse ponudnike o javni licitaciji.

Ugovor lahko vloži vsak, ki se je udeležil javne licitacije, v roku 8 dni od prejema obvestila. Izvršni svet mora odločiti o ugovoru v 15 dneh od dneva, ko je bil ugovor vložen.

15.člen

Komisija preveri, ali je zoper oddajo poslovnega prosotora podan kakšen ugovor.

V kolikor ga ni, sklene, da se poslovni prostor odda v najem s pogodbo.

16.člen

Po pravnomočnosti sklepa o oddaji poslovnega prostora sklene izvršni svet z izbranim ponudnikom najemno pogodbo.

2. ODDAJANJE V NAJEM BREZ JAVNEGA NATEČAJA

17.člen

Komisija lahko odda v najem poslovni prostor brez javnega natečaja neposredno z najemno pogodbo v naslednjih primerih:

- če se mora dosednji najemnik izseliti iz poslovnega prostora zaradi rušenja ali prilagoditve zgradbe veljavnemu prostorskemu izvedbenemu aktu;
- če gre za začasno preselitev najemnika zaradi prenove ali rekonstrukcije stavbe ali območja;
- če je sedanji najemnik v stečaju ali redni likvidaciji, novi najemnik pa prevzame delavce v redno delovno

razmerje oziroma odkupi celotno opremo;

—če najemnik zamenja ali odstopi drug enakovreden poslovni prostor;

—če s tem dosednji najemnik pridobi nove poslovne prostore v isti stavbi ali v neporedni okolici, v kateri se lahko opravlja isto dejavnost;

—če nadaljuje z dejavnostjo dosedanjega najemnika njegov ožji družinski član (zakonec, otrok, snega, zet ali vnuk);

—če se poslovni prostor odda v najem občanom, ki opravljajo samostojno umetniško, kulturno, izobraževalno, zdravstveno ali vzgojno dejavnost;

—v posebej utemeljenih primerih po predhodnem mnenju izvršnega sveta;

—v primeru neuspele javne licitacije komisija odloči, ali bo ponovila javno dražbo ali pa bo poslovni prostor direktno oddala s pogodbo.

Javne površine se oddajo neporedno v naslednjih primerih:

—gostinskemu obratu za postavitve gostinskega vrta oziroma druge gostinske ponudbe pred obstoječim gostinskim lokalom

—trgovini za postavitve prodajne stojnice pred obstoječim trgovskim lokalom.

IV. NAJEMNO RAZMERJE

1. Sklenitev najemne pogodb

18.člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe.

19.člen

Najemna pogodba mora vsebovati:

—navedbo poslovnih prostorov in stavbe, v kateri so prostori

—navedbo poslovne dejavnosti, ki se opravlja v teh prostorih

—določila o uporabi skupnih naprav in prostorov

—določila o času trajanja pogodbe (za določen ali nedoločen čas)

—višino najemnine in sorazmernih stroškov za vzdrževanje skupnih delov, naprav in storitev v stavbi

—določbo o odpovedi in odpovednih rokih, če je pogodba sklenjena za nedoločen čas

—določbe o vzdrževanju poslovnih prostorov

—določbe o vzdrževanju in preurejanju poslovnih prostorov

—način plačevanja in pričetek odplačevanja najemnine

—kraj in datum sklenitve pogodbe in podpise pogodbenih strank.

20.člen

Najemna pogodba se sklene praviloma za nedoločen čas.

Najemna pogodba se lahko sklene za določen čas v naslednjih primerih:

—kadar se pričakuje, da se bodo morali poslovni prostori odstraniti zaradi realizacije prostorskega izvedbenega akta

—če je načrtovana prenova objekta

—če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora.

21.člen

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

2. Prenehanje najemnega razmerja

22.člen

Najemna pogodba lahko preneha:

—s sporazumnim prenehanjem pogodbe

—z odpovedjo najemne pogodbe, če je bila sklenjena za nedoločen čas, z odpovednim rokom 1 leta

—s potekom časa, za katerega je bila pogodba sklenjena

—z odstopom od najemne pogodbe

—po samem zakonu.

23.člen

Komisija lahko sklene, da se od najemne pogodbe odstopi, in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju najema:

—če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil

—če najemnik uporablja poslovni prostor tako, da ovira stanovalce ali drugega najemnika poslovnega prostora pri normalni rabi poslovnega prostora ali stanovanja

—če najemnik v roku 1 meseca od dneva prejema opomina ne opravi del, potrebnih za redno vzdrževanje poslovnega prostora, ki spada v njegove stroške,

—če najemnik ne začne v dogovorjenem roku z opravljanjem dejavnosti, če najemnik spremeni poslovno dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja najemodajalca

—če najemnik brez upravičenih razlogov preneha z opravljanjem dejavnosti za več kot 3 mesece

—če najemnik preneha z opravljanjem dovoljene dejavnosti

—če najemnik odkloni sodelovanje pri prenovi stavbe

—če najemnik odda poslovni prostor v podnajem oziroma dovoli drugim, da opravljajo dejavnosti v poslovnem prostoru

—če so poslovni prostori potrebni najemodajalcu

—drugih z zakonom in pogodbi določenih primerih.

24.člen

Najemna pogodba preneha po samem zakonu:

—če se poslovni prostor poruši

—če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora

—v primeru razlastitve oziroma prisilnega prenosa pravice uporabe.

V. DOLOČANJE NAJEMNINE**1. Najemnine za poslovne prostore****25.člen**

Višina najemnine za poslovni prostor se določi na podlagi pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistema točkovanj (Uradni list SRS, št. 25/81).

Višina najemnine je odvisna od vrednosti poslovnega prostora in letne stopnje najemnine ter se izračuna po naslednjem obrazcu:

$$Nm = \frac{Vp \times K}{12 \times 100}$$

Nm = mesečna najemнина

Vp = revalorizirana vrednost poslovnega prostora

Revalorizirana vrednost poslovnega prostora se izračuna tako, da se množi število točk x vrednost točke x površina x korekcijski faktor.

Vrednost točke kot osnovno ugotovilo uporabne vrednosti poslovnega prostora je enaka kot vrednost za stanovanja in je enotna v Republiki Sloveniji.

Letna stopnja (K) najemnine, ki zadošča za enostavno reprodukcijo, znaša 2,6% od revalorizirane vrednosti.

Letne stopnje najemnine (K) se določijo:

OBMOČJE

Namembnost	A	B	C
1. skupina	2,6	2,5	2,4
2. skupina	3,4	3,0	2,8
3. skupina	6,0	5,0	4,5

26.člen

Letna stopnja najemnine (K) za poslovne prostore je odvisna od namembnosti poslovnega prostora in območja v katerem se nahaja poslovni prostor.

27.člen

Glede na lokacijo so poslovni prostori razvrščeni na tri območja:

Območje A: Vrazova ulica, Skolibrova ulica, Poštna ulica, Kerenčičev trg, deli Kolodvorske, Ptujске in Ljutomerske ulice in območje mejnih prehodov Središče ob Dravi in Ormož.

Območje B: strogi krajevni centri Središča ob Dravi, Velike Nedelje, Ivanjko-vec, Tomaža, Podgorcev, Miklavža, Koga, območje mesta Ormož, ki ni zajeto v coni A.

Območje C: ostala območja občine Ormož.

Območja so prikazana na karti v merilu 1:5000, ki je sestavni del dokumentacije tega pravilnika in je na vpogled v Sekretariatu za urejanje prostora in varstvo okolja občine Ormož.

Glede na namembnost se poslovni prostori razvrstijo v naslednje skupine:

1. skupina: dejavnost zdravstva, umetnosti, kulture, socialnega varstva, strank, zvez ter humanitarnih organizacij, izobraževanja, otroškega varstva, telesne kulture, društev in državne uprave.

2. skupina: krojaštvo, šivanje in krpanje, čevljarstvo, tapetništvo, avtome-

hanika, avtoličarstvo, avtoelektričarstvo, pranje, mazanje vozil, vulkaniziranje, popravilo kmetijske mehanizacije in orodja, popravilo gospodinskih aparatov, mizarstvo, sodarstvo, tesarstvo, kolarstvo, žaganje lesa, izvajanje zemeljskih del, kovaštvo, domača in umetna obrt, pečarstvo, lončarstvo, mlinarstvo, vzdrževanje in montaža toplovodnih naprav.

3. Skupina: ostale dejavnosti, ki niso zajete v 1. in 2. skupino.

2. Najemnine za javne površine**28.člen**

Osnova za izračun najemnin za javne površine je prometna vrednost zemljišča in vrednost komunalne opreme zemljišča.

Območja so določena v 27. členu tega pravilnika.

Osnova za izračun najemnine za javne površine je za območje:

- A. 16 SLT/dan/m²
- B. 8 SLT/dan/m²
- C. 3 SLT/dan/m²

29.člen

Najemnine za javno površino je odvisna od posameznega namena uporabe, določi se od osnove iz 28. člena tega pravilnika po naslednjih stopnjah (v %):

- 1. Kioski 120 %
- 2. Samostojni gostinski vrtovi 80 %
- 3. Stojnice za prodajo hrane in pijače ter raznih izdelkov 100 %
- 4. Stojnice za prodajo časopisov, revij, knjig in cvetja ter razstavne vitrine 30 %
- 5. Za gradbene namene (fasadni odri, gradbene barake) in začasne deponije gradbenega materiala
 - a) v okviru termenskega plana 10 %
 - b) po preteku termenskega plana 100 %
- 3. Določitev najemnine

30.člen

Najemnine se mesečno usklajujejo s stopnjo rasti cen na drobno v Republiki Sloveniji.

31.člen

V primeru oddaje v najem z javno licitacijo je najemnine, izračunana po tem pravilniku, izključna cena javne licitacije.

Izključna najemnine se po podpisu pogodbe usklajuje s stopnjo iz 30. člena tega pravilnika.

32.člen

Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino mesečno vnaprej in sicer najpozneje do petega v mesecu.

VI. VLAGANJE V POSLOVNI PROSTOR**33.člen**

Najemnik poslovnega prostora lahko pridobi v najem delno opremljene in dokončane ali nedokončane poslovne prostore ter poslovne prostore, katere je zaradi dejavnosti potrebno obnoviti.

34.člen

Pred pričetkom del je potrebno oceniti stanje poslovnih prostorov. Ob usposobitvi poslovnega prostora se na podlagi točkovanega zapisnika ugotovi nova vrednost poslovnega prostora in na podlagi tega tudi mesečna najemnine. Ugotovi se tudi dejanska priznana vrednost vlaganj najemnika v usposobitev poslovnega prostora. Priznana vlaganja najemnika se vračajo najemniku v obliki dogovorjene zmanjšane najemnine ali za določen čas oproščene najemnine, kar se pogodbeno določi in je sestavni del najemne pogodbe. Po končani dobi vračanja, najemnik plačuje polno vrednost mesečne najemnine, za kar se sklene ustrezen aneks k najemni pogodbi.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**35.člen**

Najemnine se za dosedanje najemnike uskladijo z določili tega pravilnika v treh mesecih po objavi pravilnika.

36.člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj.

Številka: 363-1/92

Ormož, dne 9. junija 1992

PREDSEDNIK

IZVRŠNEGA SVETA SO ORMOŽ

Vili TROFENIK

IZVRŠNI SVET

SKUPŠČINE OBČINE ORMOŽ

Po 3. in 10. členu zakona o cenah (Uradni list RS, številka 1/91-I) in 1. členu odloka o prenosu pristojnosti za določanje cen za izvršne svete skupščine občin in posebnih družbenopolitičnih skupnosti (Uradni list RS, številka 2/91-I) je Izvršni svet Skupščine občine Ormož na seji dne 9. junija 1992 sprejel

ODREDBO**O SPREMEMBI ODREDBE O DOLOČITVI NAJVIŠJIH CEN****1.člen**

V Odredbi o določitvi najvišjih cen (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 15/92) se spremeni 2. člen, tako da se glasi:

Ne glede na prvi člen te odredbe smejo podjetja in druge pravne osebe cene svojih storitev, ki so po predpisih veljale in bile uporabljene na tržišču na dan uveljavitve te odredbe, povečati od 1. 6. 1992 dalje.

1. mesečna višina stroškov v vzgojno-varstveni organizaciji na otroka:

— v oddelkih do 2. leta starosti za 28,9%
— v oddelkih od 2.-3. leta starosti za 28,3%

— v oddelkih do 3. leta starosti do priprave na osnovno šolo za 27,3 %

— v oddelkih celoletne priprave na osnovno šolo za 26,5 %

— v čistih ali kombiniranih oddelkih 5-urnega programa za 28,7 %

2.člen

Ta odredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj, uporablja pa se od 1. 6. 1992 dalje.

Številka: 385-3/91

Ormož, dne 9. junija 1992

PREDSEDNIK

IZVRŠNEGA SVETA SO ORMOŽ

Vili TROFENIK

IZVRŠNI SVET

SKUPŠČINE OBČINE ORMOŽ

Po 6. in 7. členu odloka o načinu oblikovanja cen komunalnih storitev in najemnin (Ur. list RS, št. 26/92) in 138. členu Statuta občine Ormož (Ur. vestnik občin Ormož in Ptuj št. 25/85) je Izvršni svet Skupščine občine Ormož na seji dne 9. junija 1992 sprejel

SKLEP

O USKLADITVI CEN KOMUNALNIH STORITEV IN STANOVANJSKIH NAJEMNIN V OBČINI ORMOŽ

1.člen

Podjetja in zasebniki (v nadaljnjem besedilu: zavezanci), ki opravljajo storitve proizvodnje in distribucije vode, prečiščevanja in odvajanja odplak, odnašanja in odlaganja odpadkov ter storitev oddajanja stanovanj v najem, lahko povišajo cene teh storitev tako, da so cene naslednje:

1. proizvodnja in distribucija vode
 - gospodinjstva in hišni svet 33,00 SLT/m³
 - zavodi 42,80 SLT/m³
 - gospodarstvo 65,80 SLT/m³
2. odvoz in odlaganje odpadkov
 - gospodinjstva in hišni sveti 2,00 SLT/m²
 - zavodi 4,10 SLT/m²

- gospodarstvo 4,10 SLT/m²
- deponija 207,20 SLT/m³
- 3. Čiščenje odplak (kanalščina)
 - gospodinjstva in hišni sveti 1,70 SLT/m³
 - zavodi 3,40 SLT/m³
 - gospodarstvo 3,40 SLT/m³
- 4. Stanovanjske najemnine za 5,12%

2.člen

Izvršni svet Skupščine občine Ormož o sprejemu sklepa obvesti Ministrstvo za trgovino Republike Slovenije.

3.člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj, uporablja pa se od 1.6.1992 dalje.

Številka: 385-3/91

Ormož, dne 9. junija 1992

PREDSEDNIK

IZVRŠNEGA SVETA SO ORMOŽ

Vili TROFENIK