

Na podlagi 10. člena Statuta občine Starše (MUV, št. 12/95 in 7/96) je Občinski svet Občine Starše na 9. redni seji 9. aprila 2008 sprejel

P R A V I L N I K o oddajanju nepremičnin v najem ali uporabo

I. UVOD

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta pravilnik ureja način, merila in pogoje oddajanja v trajni ali občasni najem oziroma uporabo nepremičnin, ki so v lasti Občine Starše.

2. člen

- Opredelitev pojmov, ki so uporabljeni v tem pravilniku:
- občasni najem ali uporaba pomeni najem ali uporabo nepremičnine, ki traja manj kot mesec dni skupaj ali ko gre za najem oziroma uporabo po urah skozi določeno obdobje ali enkratno,
 - trajni najem ali uporaba pomeni najem ali uporabo nepremičnine za določen čas, ki traja več kot mesec dni skupaj,
 - za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo glavni vhod;
 - ostali prostori, so prostori, ki ne ustrezajo definiciji poslovni prostor (garaže, kleti ipd);
 - ostali pojmi imajo enak pomen kot jih določata zakon in uredba, ki urejata razpolaganje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti.

II. POSTOPEK ODDAJE

TRAJNI NAJEM OZIROMA UPORABA

3. člen

Nepremičnine se oddajajo v najem na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma z neposredno pogodbo na način in po postopkih, kot jih določata zakon in uredba, ki urejata ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti. Enako velja za postopek v primeru dodelitve nepremičnin v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo.

Oddaja v najem oziroma v brezplačno uporabo se opravi na podlagi sklepa organa, ki je pristojen za izvajanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti in s sklenitvijo najemne pogodbe o oddaji v najem ali uporabo, ki jo podpiše župan.

Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem.

OBČASNI NAJEM ALI UPORABA

4. člen

Pogoje uporabe in cenike za občasni najem ali uporabo za posamezne objekte določi župan upoštevajoč vrsto objekta, različne kategorije najemnikov oziroma uporabnikov in namen uporabe ter stroške, ki nastanejo zaradi uporabe in vzdrževanja objekta. Pri določitvi najemnine se lahko upoštevajo merila za določanje najem-

nin iz 11. člena tega Pravilnika.

5. člen

Oddaja v najem nepremičnin iz 13. člena tega pravilnika se izvede po postopkih zakona, ki ureja najem kmetijskih zemljišč.

BREZPLAČNA UPORABA

6. člen

Brezplačno uporabo se dovoli skladno s pogoji, ki jih predpisujeta zakon in uredba, ki urejata razpolaganje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti.

III. MERILA ZA DOLOČANJE NAJEMNIN

POSLOVNI IN DRUGI PROSTORI

7. člen

Vrednost mesečne najemnine se izračuna po postopku in merilih, ki so določeni v tem poglavju pravilnika.

V primeru, da je izračunana vrednost najemnine večja od zneska, določenega z zakonom ali uredbi, ki urejata postopke ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, se mesečna najemnina določi na osnovi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

8. člen

Vrednost mesečne najemnine za poslovne prostore oziroma druge prostore v stavbah se določi upoštevajoč namembnost poslovnih prostorov, območja v katerih je poslovni prostor in površine poslovnega prostora oziroma drugega prostora v stavbah.

9. člen

Namembnosti poslovnih prostorov so razdeljene v naslednje skupine:

I. skupina:

- kulturno umetniške dejavnosti, humanitarne dejavnosti, športna društva, turistična društva, izobraževanje;

II. skupina:

- druge družbene organizacije širšega pomena (knjižničarstvo in podobno).

III. skupina:

- zdravstveno varstvo,
- storitvene dejavnosti (trgovina, pošta, frizerstvo, gostinstvo, bife, cvetličarstvo, druge pridobitvene dejavnosti).

IV. skupina:

- garaže, skladišča, reklamni panoji in podobno;

V. skupina:

- skladišča na prostem;

10. člen

Območja v katerih je poslovni prostor, so razdeljena kot sledi:

Območje A:

- zajema območje naselja Starše;

Območje B:

- zajema območja naselja Marjeta na Dravskem polju;

Območje C:

- zajema območja naselij Loka, Rošnja in Zlatoličje;

Območje D:

- zajema območja naselij Brunšvik, Prepolje in Trniče;

11. člen

Vrednost mesečne najemnine za poslovne prostore oziroma druge prostore v stavbah za m² so naslednje:

Namembnost poslovnega prostora	Območje A	Območje B	Območje C	Območje D
I. skupina	0 €	0 €	0 €	0 €
II. skupina	2,0 €	2,0 €	2,0 €	2,0 €
III. skupina	4,0 €	2,5 €	2,5 €	2,0 €
IV. skupina	1,0 €	1,0 €	1,0 €	1,0 €
V. skupina	0,5 €	0,5 €	0,5 €	0,5 €

12. člen

Vrednost za izračun mesečne najemnine se spreminja s sklepom, ki ga sprejme Občinski svet.

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA**13. člen**

Za nepremičnine, ki so po planskih aktih občine kmetijska zemljišča, se vrednost letne najemnine izračuna glede na rabo, kot je določena v uradnih evidencah in znaša

katastrska kultura	letna najemnina /ha
sadovnjak, vinograd – brez kulture	130 €
njiva, vrt	150 €
travnik	80 €
pašnik	35 €
gozd (odškodnino za posek določi cenilec in ni vključena v najemnino)	11 €
ostalo	10 €

Zneski najemnin iz prvega odstavka tega člena se spreminjajo s sklepom Občinskega sveta.

IV. OBRAČUN IN NAČIN PLAČILA NAJEMNINE**14. člen**

Najemnik je dolžan plačevati najemnino za pretekli mesec na podlagi izstavljenega računa in sicer najkasneje do 20. dne v tekočem mesecu.

V obračunu najemnine niso všteti obratovalni stroški.

15. člen

Pri večji obnovi ali preureditvi poslovnega prostora na podlagi predhodnega soglasja organa, ki je pristojen za izvajanje proračuna lokalne skupnosti, se z najemnikom sklene posebna pogodba glede morebitnega povračila stroškov vlaganj. Priznana vlaganja se lahko pobotajo z najemnino.

V. OPROSTITVE PLAČILA DELA NAJEMNINE**16. člen**

Župan občine lahko najemniku, ki mu je bila nepremičnina oddana v najem na podlagi neposredne pogodbe, za določen čas zniža najemnino v naslednjih primerih:

- nezmožnost opravljanja dejavnosti zaradi bolezni najemnika, ki traja dlje kot tri mesece,
- v drugih primerih, na podlagi utemeljenega predloga.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**17. člen**

Z dnem začetka uporabe tega pravilnika preneha veljati Sklep o določitvi višine izhodiščne najemnine za poslovne prostore v lasti občine Starše (MUV, št. 15/98).

18. člen

Ta pravilnik se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 00710-3/2008

Datum: 9. april 2008

Župan občine Starše

Vili Ducman, s. r.