

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP, Uradni list SRS, št. 18/1974, 34/1988, 5/1990, RS, št. 10/1991, 17I/1991-I-ZUDE, 13/1993-ZP-G, 66/1993-ZP-H, 32/2000, 102/2002 Odl.US: U-I-108/01-17, 87/2011-ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPSLS, Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013-ZDU-1G), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013) in 15. člena Statuta Občine Straža (Uradni list RS, št. 7/07, 27/08 in 38/13) je Občinski svet Občine Straža na ..... seji dne ..... sprejel

## **P R A V I L N I K**

### **o oddajanju poslovnih prostorov v Zdravstvenem domu Straža v najem**

#### I. SPLOŠNA DOLOČBA

##### 1. člen

Ta pravilnik ureja način, pogoje in postopek oddajanja poslovnih prostorov v Zdravstvenem domu Straža (v nadaljnjem besedilu: poslovni prostor) v najem za namen izvajanja zdravstvene dejavnosti.

#### II. ODDAJA POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM

##### 2. člen

Poslovni prostor se odda v najem na način in na podlagi metod, ki so določene s predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer:

- javna dražba,
- javno zbiranje ponudb;
- neposredna pogodba.

##### 3. člen

Namera o oddaji poslovnih prostorov v najem se objavi na spletni strani občine Straža najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

##### 4. člen

Poslovni prostor se lahko odda v najem z metodo sklenitve neposredne pogodbe v naslednjih primerih:

- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nižji od 10.000 EUR,
- če ni uspela metoda javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- če gre za oddajo v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog.

### III. NAJEMNO RAZMERJE

#### 5. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe.

Najemna pogodba mora poleg z zakonom določenih sestavin vsebovati še naslednje:  
opis poslovnega prostora,

- višino in način plačila najemnine,
- določilo o obratovalnih stroških,
- čas, za katerega se sklepa najemna pogodba,
- določilo o odpovednem roku,
- možnost in pogoji uporabe skupnih delov in naprav v zgradbi,
- pravica vstopa najemodajalca v poslovni prostor,
- ostale obveznosti najemnika, ki izhajajo iz najema poslovnega prostora.

#### 6. člen

Najemno razmerje se lahko sklene za določen ali nedoločen čas z odpovednim rokom.

#### 7. člen

Najemno razmerje preneha:

- s potekom časa, za katerega je bilo sklenjeno,
- s sporazumom med strankama,
- z odpovedjo pogodbe zaradi kršitve pogodbenih določil,
- iz drugih razlogov, ki jih določajo predpisi.

Najemno razmerje preneha tudi, če preneha obstajati predmet najema ali če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora.

#### 8. člen

Najemodajalec lahko odpove pogodbo iz naslednjih krivdnih razlogov na strani najemnika:

- če je v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil,
- če kljub opominu uporablja poslovni prostor za drugo dejavnost, kot je določena v pogodbi ali če zanemarja njegovo vzdrževanje oziroma gane uporablja s skrbnostjo dobrega gospodarja in je nevarno, da bo za najemodajalca nastala precejšnja škoda,
- če brez predhodnega soglasja najemodajalca izvaja gradbene posege v poslovni prostor,
- če več kot dva meseca brez upravičenih razlogov ne uporablja poslovnega prostora,
- če preneha z opravljanjem dovoljene dejavnosti,
- če oddaja poslovni prostor v podnajem oziroma dovoli drugim, da opravljajo dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja najemodajalca.

#### IV. NAJEMNINA

##### 9. člen

Za poslovni prostor se določi naslednja izhodiščna najemnina:

- delovni prostori: 6,00 EUR/m<sup>2</sup>,
- pomožni prostori: 3,00 EUR/m<sup>2</sup>.
- skupni prostori: 2,00 EUR/m<sup>2</sup>.

V primeru oddaje v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, je po tem pravilniku določena izhodiščna najemnina izklicna mesečna najemnina za oddajo poslovnega prostora.

V primeru da višina najemnine za eno leto izkustveno preseže 10.000,00 EUR, se mora opraviti cenitev višine najemnine.

##### 10. člen

Najemnina se določi na podlagi naslednje formule za izračun višine mesečne najemnine:

$$Nm \text{ (mesečna najemnina)} = C \text{ (izhodiščna najemnina)} \times P \text{ (površina prostora)}.$$

##### 11. člen

Najemnina se plačuje mesečno na podlagi računa, ki ga izstavi najemodajalec, v roku 15 dni po izstavitvi.

Najemnik je dolžan plačevati tudi obratovalne in funkcionalne stroške (ogrevanje, elektrika, voda, komunalni stroški, čiščenje, varovanje, zavarovanje, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,...) .

##### 12. člen

Najemnina se letno usklajuje s stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin. Valorizacijo se opravi ob obračunu vsakoletne januarske najemnine.

#### V. VZDRŽEVANJE POSLOVNIH PROSTOROV

##### 13. člen

Najemnik je dolžan na lastne stroške tekoče vzdrževati poslovni prostor (vsi ukrepi, ki so potrebni za nemoteno delovanje in uporabo osnovnih sredstev ter preprečitev njihove prezgodnje obrabe, kot so zlasti beljenje, čiščenje, odprava manjših napak ali okvar na napeljavah, servisiranje naprav,...)

Najemnik je dolžan na lastne stroške izvajati popravila, ki nastanejo zaradi normalne rabe.

Najemnik lahko opravlja investicijska dela (obnavljanje in dodatno opremljanje prostorov) samo s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca, kar se uredi z aneksom k osnovni pogodbi.

## VI. KONČNA DOLOČBA

### 14. člen

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

Številka: 00700-10/2013-1

Datum: 29. 11. 2013

Občina Straža  
Župan Alojz Knafelj

Predlog