



Mestna četrt Pobrežje
Kosovelova ulica 11, 2000 Maribor
tel. št.: +386.2.2201-848, e-pošta:
mc.pobrezje@maribor.si

Številka: 01300-113/2019-4

Datum: 18.09.2019

SVET MESTNE ČETRTEI

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 3. REDNI SEJI SVETA MESTNE ČETRTEI

NASLOV GRADIVA: ODDAJA PROSTOROV V NAJEM - PROGRAM DELA ZA LETO 2020

GRADIVO PRIPRAVILA: Služba za MČ in KS MOM,

GRADIVO PREDLAGA: Marijan VOLAVŠEK, Predsednik sveta

POROČEVALEC: Lidija Ploj, Referentka

PREDLOG SKLEPA: 1. Svet mestne četrti bo objavil namero o oddaji nepremičnega premoženja v brezplačno uporabo za leto 2020

2. Svet mestne četrti določa višino urnega najema v prostorih MČ na naslovu Kosovelova ulica 11:

- kletna dvorana 18 EUR

(15 EUR uporaba ter 3 EUR obratovalni stroški)

- sejna soba v pritličju 15 EUR

(13 EUR uporaba ter 2 EUR obratovalni stroški)

- mala sejna soba 13 EUR

(11 EUR uporaba ter 2 EUR obratovalni stroški.

Vloga za uporabo je objavljena na spletni strani.

OBRAZLOŽITEV:





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in
upravnimi prostori

Datum: Februar 2019

**ZADEVA: POSTOPEK ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV PO METODI NEPOSREDNE
POGODBE Z OBJAVO NAMERE**

V nadaljevanju podajamo kratka navodila, smernice in pojasnila v vezi z oddajo poslovnih prostorov:

- a. V najem,
- b. V brezplačno uporabo.

Postopki so opisani izključno za dolgoročni najem (in ne občasni - urni, v tem primeru se postopki izvajajo v skladu z 67. členom ZSPDSLS-1).

Oddaja v najem se vrši po enem izmed treh predpisanih postopkov - metod:

- a. Javna dražba najemnine,
- b. Javno zbiranje ponudb in
- c. **Neposredna pogodba**

Opisana bo samo tretja metoda oddaje in sicer metoda oddaje po neposredni pogodbi z objavo namere (pogoj do 5.000 EUR letne najemnine). Ta postopek predstavlja dopustno izjemo pri oddaji v najem.

PRAVNA PODLAGA:

1. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/2018 s posodobitvami – v nadalj. ZSPDSLS-1)
2. Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 31/2018 s posodobitvami – v nadalj. USPDSLS-1)
3. Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l. SRS 18-176/1974 s posodobitvami – v nadalj. ZPSPP)

SPLOŠNO:

Oddaja v najem in dajanje stvarnega premoženja v brezplačno uporabo spada pod **upravljanje stvarnega premoženja**, (5. točka 1. odst. 3. člena ZSPDSLS-1), kar pomeni, da oddaja ni vezana na proračun (ni potrebno sprejemati letnih načrtov oddaje). Upravljavlec premoženja je dolžan s svojim premoženjem ravnati v skladu z načeli ravnanja (II. poglavje ZSPDSLS-1), eno izmed temeljnih načel je **načelo gospodarnosti**. To načelo predpisuje, da v kolikor nobeden od upravljavcev stvarnega premoženja ne potrebuje za lastne potrebe, se bodisi proda ali odda v najem ali na drug ustrezen način zagotovi njegova učinkovita raba. 6. člen zapisuje **načelo odplačnosti**, kar pomeni, da je potrebno praviloma stvarno premoženje oddati v odplačni najem, šele ko je izkazana neuspešnost odplačnega najema se lahko premoženje ponudi v brezplačno uporabo.

POGOJI ZA ODDAJO PO METODI NEPOSREDNE POGODBE (65. člen ZSPDSLS-1):

Nepremično premoženje se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe če (povzete samo najbolj običajne izjeme!):

- Je samoupravna lokalna skupnost (z vključenimi KS in MČ) **manj kot 50% solastnica nepremičnine,**
- Je predviden **letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem nižji od 5.000 EUR (oz. 416 EUR/mesec),**
- Se premoženje odda v najem **osebi javnega prava** za izvajanje javnih nalog (definicija oseb javnega prava: 11. točka 1. odst. 3. člena),
- Se premoženje odda v najem **nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu** za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status,
- Se nepremično premoženje oddaja v najem **socialnemu podjetju**, vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti za katero je ustanovljeno.

PREDHODNA DEJANJA PRED SKLENITVIJO NAJEMNE POGODBE:**A. DOLOČITEV (TRŽNE) NAJEMNINE:**

Za nepremično premoženje je potrebno pred oddajo določiti višino najemnine, saj se lahko le na podlagi tega določi metoda oddaje. V kolikor je izkustveno določena višina letne najemnine (Izkustveno določi vsak upravljavec sam!) **več kot 10.000 EUR, mora biti opravljena cenitev vrednosti najemnine**, ki jo lahko opravi le pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Stvarno premoženje se lahko odda po metodi neposredne pogodbe, v kolikor vrednost **letne najemnine znaša pod 5.000 EUR (oz. 416 EUR/mesec)**. V kolikor je najemnina višja je potrebno premoženje obvezno oddati po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.

Izkustveno določena višina najemnine (ki jo opravi upravljavec) pomeni le to, da upravljavec preveri cene primerljivih oddaj na trgu. To stori s pomočjo spletnih portalov, ki se ukvarjajo z oddajo (npr. nepremičnine.net, bolha.com, nepremičninske agencije....). Pri tem upošteva stanje nepremičnine (dotrajanost, opremljenost...) in določi višino najemnine ki se najbolj približa dejanski – tržni najemnini. Kopije izpisov iz portalov in izračun najemnine naj se shranijo v spis! (dokaz za izračun cene najema). **Oddaja pod izhodiščno (tržno) ceno ni dovoljena!** (v to kategorijo spada tudi zniževanje najemnine, če se na primer na namero ni prijavil noben interesent in bi radi objavili novo namero z nižjo najemnino!). Zniževanje je možno le s postopkom ponovne javne dražbe ali ponovnega javnega zbiranja ponudb.

B. POSTOPEK ODDAJE:

Poslovni prostor se lahko oddaja za namen za katerega ima pridobljeno uporabno dovoljenje oz. skladno z njegovo namensko rabo. Ko je določena višina najemnine in raba se pripravi t.i. **Namera o oddaji nepremičnega premoženja v najem**, katera vsebina je predpisana v 19. členu USPDSLS-1. Namera se objavi na enotnem spletnem portalu Mestne občine Maribor (rubrika *Javne objave*, podrubrika *Prodaja in oddaja nepremičnin ter najava namer*), poljubno pa še na krajevno običajen način (spletna stran posameznega KS ali MČ, glasilo MČ in KS....).

Namera mora biti objavljena **minimalno 20 dni** (2. odst. 52. člena ZSPDSLS-1). Sklenitev najemne pogodbe pred potekom 20 dnevne roka ni dopustna! Upravljavec se lahko odloči tudi za daljši rok objave, v kolikor smatra da bo tako doseženo ugodnejše ravnanje (npr. daljši čas objave – več ogledov....)

V kolikor se na namero prijavi več zainteresiranih oseb upravljavec z njimi opravi pogajanja o ceni za doseganja čim višje najemnine.

Po poteku min. 20 dnevne roka oz. po pogajanjih o ceni se sklene najemna pogodba.

NAJEM:

Najemno razmerje se sklene za določen ali nedoločen čas.

Čas trajanja najema je lahko:

- Za določen čas do 5 let in
- Za nedoločen čas z odpovednim rokom ki ne sme biti daljši od 6 mesecev.

Predlagamo, da se pogodbe sklepajo za nedoločen čas in sicer iz razloga, ker po poteku najemnega razmerja za določen čas, ni dopustno sklepanje aneksov k pogodbam, ampak je potrebno izvesti NOV postopek oddaje (4. odst. 63. člena ZSPDSLS-1).

Vsi pogoji in pravila najema so zapisani v najemni pogodbi. Najemnik je dolžan opravljati le tisto dejavnost, ki je zapisana v pogodbi. Dolžan je plačevati tudi vse obratovalne stroške, ki so povezani z poslovnim prostorom ali stavbo kot celoto.

PRENEHANJE NAJEMA:

Najemno razmerje za poslovne prostore preneha na štiri načine:

- S potekom časa za katerega je sklenjena najemna pogodba,
- Z odpovedjo z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od 6 mesecev,
- Odstop od pogodbe (krivdni razlogi ali najemnika ali najemodajalca) in
- Sporazumno prenehanje.

1. S potekom časa za katerega je sklenjena najemna pogodba

Velja za najemna razmerja sklenjena za določen čas do 5 let. Pri teh najemnih pogodbah ni možno enostransko predčasno odpovedati najemnega, niti s strani najemodajalca niti najemnika.

V najemnih pogodbah so pogosto pojavlja napaka, ko se sklepajo pogodbe za določen čas z odpovednim rokom. Pri najemnih razmerjih za poslovne prostore za določen čas ni odpovednega roka! Po poteku najemnega razmerja za določen čas se mora izvesti NOV postopek oddaje (ni dopusten samo aneks, četudi je dosedanji najemnik zainteresiran za nadaljnji najem)

2. Z odpovedjo z odpovednim rokom

Odpoved z odpovednim rokom se odpove **s pisno odpovedjo** (2. odst. 63. člena ZSPDSLS-1). Odpoved se najemniku posreduje po pošti s priporočeno pošiljko, odpovedni rok pa začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi. (3. odst. 63. člena ZSPDSLS-1).

3. Odstop od pogodbe (krivdni razlogi ali najemnika ali najemodajalca)

Najemodajalec ali najemnik lahko kadarkoli odstopita od najemne pogodbe v kolikor nastopijo krivdni razlogi enega ali drugega, kar je zapisano v pogodbi (gre predvsem za neplačilo najemnine, nepravilno uporabo poslovnega prostora (v nasprotju s pogodbo), neplačevanja obratovalnih stroškov....).

Pomembno je, da se pri odstopu postopa v skladu s določili 28. člena ZPSPP in sicer tako:

- Najemodajalec mora pisno opomniti najemnika (pisni opomin) na kršitev, v kolikor najemnik uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda. V tem primeru se najemniku poda primeren rok za odpravo kršitve, v kolikor najemnik kršitve ne odpravi lahko najemodajalec odstopi.
- V kolikor je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga najemodajalec na to opomnil (torej 1. opomin! – važno je ažurno spremljanje plačevanja najemnine in takojšnje oz. čimprejše pošiljanje opominov!).
- V kolikor najemodajalec poslovni prostor sam potrebuje.

4. Sporazumno prenehanje najemnega razmerja

Najemna pogodba (tako za določen čas kot nedoločen čas) lahko na podlagi 23. člena ZPSPSP vsak čas sporazumno preneha. Pri tem je bistvo, da se tako najemnik kot najemodajalec sporazumno dogovorita za predčasno prenehanje in določita rok za prevzem.

ODDAJA V BREZPLAČNO UPORABO

Postopek brezplačne oddaje po metodi neposredne pogodbe je praktično enak kot pri odplačni oddaji.

Lastnik (v tem primeru se ne uporablja več termin najemodajalec) nepremično premoženje, ki ga ne potrebuje noben upravljavec lahko odda v brezplačno uporabo z pogodbo o brezplačni oddaji. Oddaja v brezplačno uporabo se načeloma izvaja po metodi neposredne pogodbe, saj v tem primeru ne gre za odplačno oddajanje (ni konkurence zaradi cene in potrebe po dražbi), lahko pa tudi po postopku zbiranja ponudb.

Oddaja v brezplačno uporabo spada med **izjeme pri ravnanju s stvarnim premoženjem**. Ker je cilj ZPDSLS-1 čim bolj gospodarna raba stvarnega premoženja in je eno temeljnih načel zakona načelo odplačnosti, so na podlagi tega zakona izjeme od načela odplačnosti na področju nepremičnin le tiste, kjer je podlaga izjemi jasno izkazan javni interes (zakonski, odločba ali pravni status pridobitelja oz. uporabnika). To pomeni, da mora lastnik predhodno preizkusiti trg za možnost odplačne oddaje, šele sekundarno brezplačna uporaba.

Pri brezplačni uporabi je pomemben 42. člen ZPDSLS-1, ki govori da je lahko brezplačna uporaba tudi državna pomoč. Zato mora upravljavec pred sklenitvijo pravnega posla z pravno osebo, ki opravlja gospodarsko dejavnost, ne glede na njen pravni status in način financiranja v skladu s predpisi o spremljanju državnih pomoči posreduje vse predpisane podatke, vključno z besedilom pravnega posla, ministrstvu pristojnemu za finance in pridobi njegovo pozitivno mnenje in kasneje tudi poročča. **Vsaka dejavnost ki na trgu ponuja blago ali storitev je gospodarska dejavnost!**

UPRAVIČENCI DO BREZPLAČNE UPORABE (68. člen ZPDSLS-1):

- Osebe javnega prava za opravljanje javnih nalog,
- Nevladne organizacije, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu za opravljanje tistih dejavnostjo, za katere jim je podeljen status,
- Socialnemu podjetju,
- Mednarodni organizaciji katerih članica je RS in imajo na njenem ozemlju svoj sedež.

Uporabnik je dolžan plačevati vse obratovalne stroške in stroške manjših vzdrževalnih del, stroške zavarovanja in druge stroške, za kateri se stranki dogovorita s pogodbo.

Nepremično premoženje, ki je dano v brezplačno uporabo je prepovedano nadalje oddati v najem ali v brezplačno uporabo. Tak pravni posel je ničen.

ČAS TRAJANJA ODDAJE V BREZPLAČNO UPORABO (69. člen ZPDSLS-1)

- Maksimalno do 5 let za osebe javnega prava in nevladne organizacije s statusom v JI,
- Če noben upravljavec ali uporabnik nepremičnega premoženja ne potrebuje se lahko obdobje iz prejšnje alineje podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo (torej nova Namera!)
- Če se sklepa pogodba o brezplačni uporabi s socialnim podjetjem je čas brezplačne uporabe omejen maksimalno do 3-eh let. Po tem preteku tega obdobja, je potrebno nepremično premoženje oddati v odplačni tržni najem po predhodno izvedenem postopku po metodi neposredne pogodbe (7. točka 1. odst. 65. člena ZPDSLS-1).
- Do 20 let če gre za oddajo za potrebe obrambe, varnost, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

ODPOVEDNI RAZLOGI PRED POTEKOM POGODBENEGA OBDOBJA (5. odstavek 69. člen ZPDSLS-1)

- Uporabnikom preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi (npr.: izgubijo status v JI, izgubijo status socialnega podjetja....),
- Upravljavec nepremičnino potrebuje za opravljanje svojih nalog,
- Uporabnik uporablja tudi po opominu upravljavca v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda (praktično enako kot pri odplačnem najemu).

PRILOGE:

- Osnutek Namere za oddajo najem
- Osnutek Namere za oddajo v brezplačno uporabo
- Osnutek Pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem,
- Osnutek Pogodbe o brezplačni uporabi.

OPOMBA:

Osnutki so samo delovni pripomoček in jih je potrebno prilagoditi vsakemu konkretnemu pravnemu poslu!

Pripravil:

Urad za gospodarske dejavnosti

Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori