

OBČIN

ILIRSKA BISTRICA, IZOLA,  
KOPER, PIRAN, POSTOJNA  
IN SEŽANA

Koper, 21. septembra 1990

Št. 30

## Občina Piran

- PRAVILNIK o oddajanju poslovnih prostorov v najem
- SKLEP o javni razgrnitvi osnutka prostorskih ureditvenih pogojev za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S-7/6 in del S-6/3)

## OBČINA PIRAN

Na podlagi 251. člena statuta občine Piran (Uradne objave, št. 12/78, 6/82, 4/86 in 21/86) izdaja Izvršni svet Skupščine občine Piran

### PRAVILNIK

### O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

S tem pravilnikom se ureja način, pogoje in postopek oddajanja poslovnih prostorov in stavb v najem (v nadaljnjem besedilu: poslovni prostori) na območju občine Piran, ki so v družbeni lastnini in na katerih je imetnik pravice uporabe občina Piran.

##### 2. člen

Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben vhod.

Če nastane dvom ali se šteje prostor za poslovni prostor, odloča o tem Sekretariat za upravne zadeve občine Piran.

##### 3. člen

Poslovni prostori se oddajo v najem za opravljanje dejavnosti v skladu z zazidalnimi načrti, ureditvenimi načrti, s prostorskimi ureditvenimi pogoji ter odlokom o določitvi namembnosti poslovnih prostorov v občini Piran.

#### II. KOMISIJA ZA IZVEDBO ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV

##### 4. člen

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

##### 5. člen

Komisijo sestavljajo predsednik komisije in štirje člani: 2 člana predlaga sekretariat Sekretariata za upravne zadeve občine Piran,

1 člana Obrtno združenje Piran,

1 člana krajevna skupnost glede na kraj poslovnega prostora.

Predsednika komisije in njegovega namestnika imenuje Izvršni svet izmed svojih članov.

##### 6. člen

Komisija opravlja naslednje naloge:

- obravnava podatke o poslovnih prostorih, na katerih ima pravico uporabe občina Piran;
- odloča o načinu oddajanja poslovnih prostorov (z javnim natečajem ali neposredno s pogodbo);
- določa pogoje javnega natečaja ter pogoje oddaje poslovnega prostora neposredno s pogodbo;
- predlaga pristojnim organom spremembo namembnosti stanovanjskih prostorov v poslovne prostore in daje pobude za spremembo namembnosti obstoječih poslovnih prostorov;
- pridobiva mnenja drugih organizacij oziroma skupnosti, kadar so ta potrebna pred odločitvijo o oddaji poslovnega prostora;

- predlaga izvršnemu svetu sklenitev najemne pogodbe;
- odloča na predlog najemnika o preurejanju poslovnih prostorov, kadar pride do povečanja njihove vrednosti;
- odloča o prenehanju najemnega razmerja;
- obravnava druga vprašanja, ki se nanašajo na poslovni prostor.

##### 7. člen

Komisija dela na sejah, ki jih sklicuje predsednik komisije, v času njegove odsotnosti pa njegov namestnik. Njene odločitve so sprejete z večino glasov vseh članov. Odločitve komisije podpisuje predsednik komisije oziroma njegov namestnik.

##### 8. člen

Komisija je za svoje delo odgovorna Izvršnemu svetu.

##### 9. člen

Strokovna in administrativno tehnična dela opravlja Komunalno stanovanjsko podjetje »OKOLJE« Piran, s katerim sklene Izvršni svet posebno pogodbo.

#### III. POSTOPEK ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV

##### 10. člen

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

#### Javni natečaj

##### 11. člen

Javni natečaj se izvede z zbiranjem pisnih ponudb.

##### 12. člen

Ko komisija na podlagi podatkov strokovne službe ugotovi, da je določen poslovni prostor izpraznjen ali prost sprejeme sklep o razpisu javnega natečaja.

Sklep o razpisu javnega natečaja mora vsebovati naslednje podatke:

- lokacijo, velikost in namembnost poslovnega prostora;
- čas za katerega se poslovni prostor daje v najem (določen, nedoločen);
- rok za zbiranje pisnih ponudb, ki ne sme biti krajši od 15 dni od dneva objave;
- morebitne druge pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora;
- višino varščine.

##### 13. člen

V primeru, da je poslovni prostor v stavbi, ki je zaščiten z odlokom o varovanju naravne in kulturne dediščine v občini Piran mora javni natečaj vsebovati tudi predvidena vlaganja v obnovo in delež, ki ga bo moral prevzeti najemnik.

##### 14. člen

Pisni ponudbi je treba priložiti dokaz o izpolnjevanju določenih pogojev za pridobitev obrtnega dovoljenja oziroma izpisek iz sodnega registra glede poslovne dejavnosti in dokaz o plačilu varščine.

##### 15. člen

Sklep o razpisu javnega natečaja se objavi na oglasni deski občine Piran, na sedežu krajevne skupnosti, na območju katere se poslovni prostor nahaja, in na sedežu Obrtnega združenja Piran.

V primeru, da se na razpis preko oglasne deske nihče ne prijavi, se sklep o razpisu javnega natečaja objavi v sredstvih javnega obveščanja.

##### 16. člen

Poslovni prostor se odda v najem tistemu ponudniku, katerega dejavnost v največji meri izpolnjuje pogoje javnega natečaja in katerega dejavnost je najbolj usklajena za opredelitvami v programu razvoja občine, oziroma krajevne skupnosti.

## 17. člen

Sklep o izbiri ponudnika, ki mora vsebovati utemeljitev izbire, mora komisija posredovati vsem ponudnikom, ki so sodelovali v javnem natečaju.

Ugovor zoper sklep o izbiri ponudnika lahko vložijo vsi, ki se je udeležili javnega natečaja, v roku 15 dni od dneva prejema obvestila.

Ugovor se vložijo komisiji, ta pa ga odstopi Izvršnemu svetu v dokončno odločitev. Izvršni svet mora o ugovoru odločiti v 15 dneh od prejema ugovora.

## 18. člen

Na podlagi dokončne odločitve skleneta Izvršni svet kot najemodajalec in izbrani ponudnik kot najemnik pisno pogodbo o najemu poslovnega prostora.

## Oddajanje v najem brez javnega natečaja

## 19. člen

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

- če je sedanji najemnik v stečaju ali redni likvidaciji, novi najemnik pa prevzame delavce v redno delovno razmerje, oziroma če novi najemnik na licitaciji odkupi celotno opremo;
- če dosedanji najemnik razširi dejavnost s pridobitvijo novih poslovnih prostorov v isti stavbi ali neposredni okolici, v katerih se lahko opravlja dejavnost;
- če se mora dosedanji najemnik izseliti iz poslovnih prostorov zaradi rušenja ali zaradi prilagoditve zgradbe veljavnemu prostorskemu izvedbenemu aktu;
- če najemnik zamenja ali odstopi poslovni prostor;
- če bo najemnik opravljal dejavnost, ki je opredeljena v občini Piran za deficitarno;
- če nadaljujejo z dejavnostjo dosedanjega najemnika njegovi ožji družinski člani (zakonec, otroci);
- če najemnik nima pravnih naslednikov iz 6. alinee, se lahko sklene najemna pogodba s snaho, zetom, vnukom, pod pogojem, da so bili pri najemniku najmanj 2 leti v rednem delovnem razmerju;
- če nadaljujejo z dejavnostjo najemnika pri njem zaposleni delavci, ki so bili pri najemniku v rednem delovnem razmerju najmanj 5 let;
- če se poslovni prostor oddaja v najem občanom, ki opravljajo samostojno umetniško, kulturno, izobraževalno, zdravstveno in vzgojno dejavnost;
- če je bila z odločbo upravnega organa dovoljena sprememba namembnosti kletnih in drugih pomožnih prostorov v poslovni prostor.

## Sklenitev najemne pogodbe

## 20. člen

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe.

## 21. člen

Najemna pogodba mora vsebovati:

- navedbo poslovnih prostorov in stavb v katerih so prostori;
- navedbo poslovne dejavnosti, ki se opravlja v teh prostorih;
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov;
- določila o času trajanja pogodbe;
- pričetek veljavnosti pogodbe in pričetek najemnega razmerja;
- višina najemnine in sorazmernih stroškov za vzdrževanje skupnih delov, naprav in storitev v stavbi;
- način plačevanja in pričetek odplačevanja najemnine;
- določbe o vzdrževanju in preurejanju poslovnih prostorov;
- določbe o načinu obračunavanja nujno vloženih sredstev;
- načine prenehanja najemnega razmerja;
- določila o odpovedi in odpovednih rokih.

## 22. člen

Najemna pogodba se praviloma sklene za nedoločen čas.

Najemna pogodba se lahko sklene za določen čas:

- kadar se pričakuje, da se bodo morali poslovni prostori odstraniti zaradi realizacije zazidalnega načrta;
- če je načrtovana prenova objekta.

## IV. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

## 23. člen

Najemno razmerje lahko preneha

- s sporazumnim prenehanjem najemne 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.

## 24. člen

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

- 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 spadajo v njegove stroške;
- če najemnik ne začne v dogovorjenem roku z opravljanjem dejavnosti;
- če najemnik spremeni ali bistveno omeji poslovno dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja pristojnega upravnega organa in 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 dejavnost v poslovnem prostoru;
- v drugih v zakonu in v pogodbi določenih primerih.

## 25. člen

Najemna pogodba preneha po zakonu samem:

- če se poslovni prostor poruši;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora;
- v primeru razlastitve oziroma prisilnega prenosa pravice uporabe.

## V. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNINE

## 26. člen

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

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

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

Nm = mesečna najemina

Vp = revalorizirana vrednost poslovnega prostora se usklajuje z rastjo cen

Vp = število točk x vrednost točke x uporabna površina poslovnega prostora x vpliv velikosti poslovnega prostora (korekcijski faktor)

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

K = letna stopnja najemnin v % od revalorizirane vrednosti poslovnega prostora

letna stopnja je odvisna od namembnosti in lokacije poslovnega prostora.

## 27. člen

Pri določitvi osnovne vrednosti poslovnega prostora se upošteva lokacija in namembnost poslovnega prostora.

## 28. člen

Glede na lokacijo so poslovni prostori razvrščeni v območja in se točkujejo:

- |  |            |
|--|------------|
| I. najugodnejša lega (center Portoroža, trgi, glavne ulice, obala) | – 100 točk |
| II. manj ugodne lege v strnjenem naselju                           | – 50 točk  |
| III. odmaknjene ulice brez možnosti dovoza z vozili                | – 0 točk   |

Razvrstitev poslovnih prostorov v skupine je razvidna na karti v merilu 1 : 5000 in je sestavni del tega pravilnika.

Glede na namembnost se poslovni prostori razvrstijo v skupine in točkujejo:

- |             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| 1. skupina: | dejavnost zdravstva, izobraževanja, vzgoje, umetnosti, kulture, socialnega varstva, organov DPS, humanitarnih organizacij, društev, strank in zvez  | – 0 točk, |
| 2. skupina: | storitvena dejavnost: čevljarstvo, krojaštvo, pletilstvo, frizerski in kozmetični saloni, pralnice in likalnice, čistilnice, optika, domača in umetna obrt, graverstvo, steklarstvo, inštalaterstvo za elektriko, vodo in klima naprave, popravilo, montaža in izdelava sobnega in stavbnega pohištva, tapetništvo, popravilo plovnih objektov, RTV mehanika in ostale storitvene dejavnosti, prodaja živil na drobno | 0 točk    |
| 3. skupina: | dejavnost gostinstva, agencij, predstavništev, prodaje neživilskih proizvodov, prodajne galerije  | – 50 točk |

4. skupina: skladiščni prostori v mestu Piran razen priložnih skladišč v velikosti do največ 10 m<sup>2</sup>, vezanih za opravljanje dejavnosti

– 100 točk

skupine uporabnikov	namembnost poslovnih prostorov	območja		
		I	II	III
1	0	100	0	0
2	0	100	50	0
3	50	100	50	0
4	100	100	50	0

#### 29. člen

Najemnik poslovnega prostora lahko pridobi v najem delno dokončane oziroma urejene poslovne prostore.

Pred pričetkom del je potrebno oceniti stanje poslovnih prostorov. Stroški cenitve sodnega izvedenca bremenijo najemnika. Po opravljenih delih cenilec ovrednoti novo nastalo vrednost.

Sredstva, ki jih najemnik vložil v ureditev poslovnih prostorov se lahko poračunajo z mesečno najemnino.

Glede vlaganj sredstev v ureditev poslovnih prostorov skleneta najemodajalec in najemnik posebno pogodbo, v kateri opredelita priznana vlaganja in način vračanja vlaganj.

### VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 30. člen

Vse sklenjene najemne pogodbe o oddaji poslovnih prostorov, ki jih je sklenila Samoupravna stanovanjska skupnost občine Piran ostanejo v veljavi in se uskladijo z določili tega pravilnika v roku 3 mesecev od objave pravilnika v Uradnih objavah.

#### 31. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: 313-4/90  
Piran, 11. septembra 1990

Predsednik izvršnega sveta  
ANDREJ GRAHOR, l.r.

Na podlagi 37. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in 26/90) in 251. člena statuta občine Piran (Uradne objave, št. 12/78, 6/82, 4/86 in 21/86) je Izvršni svet Skupščine občine Piran na seji dne 4. septembra 1990 sprejel naslednji

#### SKLEP

O JAVNI RAZGRNITVI OSNUTKA PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA STANOVANJSKO OBMOČJE V LUCIJI (planska celota S-7/6 in del S-6/3)

#### 1.

Javno se razgrne osnutek prostorskih ureditvenih pogojev za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S-7/6 in del S-6/3), ki ga je izdelal Invest biro Koper v juniju 1990 pod številko projekta 89/169.

#### 2.

Osnutek bo razgrnjen v avli Skupščine občine Piran in v prostorih Krajevne skupnosti Lucija. Ogled bo možen v delovnem času upravnih organov občine Piran in Krajevne skupnosti Lucija en mesec od dneva objave tega sklepa v Uradnih objavah.

#### 3.

Med javno razgrnitvijo se mora osnutek prostorskih ureditvenih pogojev javno obravnavati. Javna obravnava in strokovna razlaga razgrnjenega osnutka bo v prostorih Krajevne skupnosti Lucija dne 18. 9. 1990 ob 17. uri.

#### 4.

Podjetja, druge organizacije in občani lahko med javno razgrnitvijo podajo pisne pripombe na gradivo na kraju razgrnitve ali pa jih pošljejo Zavodu za urbanistično načrtovanje in urejanje prostora občine Piran. Rok za pripombe k osnutku akta poteče zadnji dan razgrnitve.

#### 5.

Ta sklep velja takoj in se objavi v Uradnih objavah.

Št.: 352-93/80-90  
Piran, 4. septembra 1990

Predsednik izvršnega sveta  
ANDREJ GRAHOR, l.r.

## LEGENDA:

- I. — : najugodnejša lega (trgi, glavne ulice, obala)
- II. .... : manj ugodne lege v strnjjenem naselju
- III. ostalo: odmaknjene ulice brez možnosti dovoza z vozili

