

Na podlagi Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec (Uradni list RS, št. 10/2019) in na podlagi 12. člena Statuta javnega zavoda Mladinski center Žalec sprejema svet zavoda

P R A V I L N I K

o oddajanju nepremičnin in premičnin javnega zavoda Mladinski center Žalec

1. člen (predmet pravilnika)

S tem pravilnikom javni zavod Mladinski center Žalec ureja pravila in pogoje ter določa način oddajanja nepremičnin in premičnin, ki so v lasti zavoda ali v lasti ustanoviteljic in v upravljanju zavoda. S pravilnikom se določa višina najemnine in način plačila najemnine ter pogoji za uporabo nepremičnin in premičnin.

2. člen (uporaba premoženja v upravljanju)

Premoženje v upravljanju, uporablja zavod prednostno za izvajanje dejavnosti, za katere je ustanovljen in so jasno zavedene v odloku o ustanovitvi zavoda.

Zavod lahko posamezne dele nepremičnin in posamezne premičnine (opremo in drobni inventar), v času, ko jih ne potrebuje za izvajanje dejavnosti, za katere je ustanovljen, daje v občasno časovno omejeno uporabo drugim uporabnikom. Za občasno uporabo se šteje enkratna oddaja v uporabo za določeno število ur in periodična uporaba za določeno število ur v določenem dnevu tedna.

Prostore, ki so namenjeni izvajanju društvene dejavnosti se skladno s cenikom, ki je del tega pravilnika oddajo v dolgoročni najem društvom.

3. člen (predmet oddaje)

Prostori in druge nepremičnine Mladinskega centra Žalec, ki so lahko predmet oddaje v uporabo, obsegajo prostore in površine namenjene izvajanju redne dejavnosti zavoda:

1. poslovni prostori
2. učilnice
3. spremljajoči prostori (garažni objekti, kletni oziroma skladiščni prostori)

Zavod lahko v uporabo odda prostore in druge nepremičnine z opremo (pohištvo, multimedijska oprema, ...).

4. člen (čas najema)

Za najemnike je časovni termin štet običajno skladno s podpisano pogodbo. Vsa odstopanja od dogovorjenih terminov se obravnavajo individualno v dogovoru z vodstvom Mladinskega centra Žalec.

5. člen (najemniki)

Pri oddajanju prostorov v upravljanju Mladinskega centra Žalec v najem imajo prednost društva in tisti uporabniki, ki v svoje programe vključujejo mlade iz Občine Žalec.

Urnik možne uporabe in s tem obseg najema prostorov letno določi vodstvo Mladinskega centra Žalec. Najemnik ne more najeti v prejšnjem odstavku omenjenega prostora, če ima finančne dolgove iz najema prejšnjih let ali pa je v preteklosti namerno povzročal škodo oziroma se ni držal pravil hišnega reda Mladinskega centra Žalec.

6. člen (stroški uporabe premoženja v upravljanju)

Za redno vzdrževanje vseh objektov in opreme skrbi Mladinski center Žalec, ki je tudi plačnik vseh materialnih stroškov obratovanja.

Uporabnik krije stroške, ki nastanejo pri obratovanju projekta, v katerem je najeti prostor (v nadaljevanju stroški uporabe). Stroške uporabe zajema tudi zamenjava opreme, ki se poškoduje, zaradi zunanjih vplivov, poravnano stroškov popravil, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe.

7. člen
(cena najema prostorov in opreme)

Lastna cena uporabe prostorov v upravljanju Mladinskega centra Žalec za eno uro (60 minut) z vsemi stroški (ogrevanje, električna energija, voda, čistila, tekoče vzdrževanje, amortizacija, nadzor, čiščenje) je določena v priloženem ceniku.

Cenik potrdi svet zavoda Mladinskega centra Žalec in je priloga tega pravilnika. Spremembo cenika po potrebi potrdi svet zavoda.

8. člen
(brezplačna uporaba)

V brezplačno uporabo brez plačila uporabnine se lahko oddajo prostori, druge nepremičnine in oprema drugim zavodom oziroma društvom v javnem interesu ter humanitarnim društvom.

9. člen
(nižji stroški uporabe)

Direktor lahko določi nižjo uporabnino prostorov, drugih nepremičnin in opreme, uporabnikom, ki izvajajo neprofitno dejavnost:

1. društva, ki so člani Mladinskega sveta občine Žalec;
2. za športne klube in društva, ki izvajajo letni program športa v občini Žalec za redno izvajanje dejavnosti v dobro mladih in Občine Žalec;
3. javne zavode in društva s področja zdravstva in sociale za redno izvajanje dejavnosti v dobro mladih in Občine Žalec;
4. javne zavode in društva s področja kulture za redno izvajanje dejavnosti v dobro mladih in Občine Žalec;
5. v drugih utemeljenih primerih.

Direktor lahko s sklepom višino uporabnine zniža za največ 50% glede na veljavni cenik.

10. člen
(pogodba o uporabi premoženja v upravljanju)

Z uporabniki zavod sklene pogodbo o uporabi prostorov, drugih nepremičnin in opreme za enkratno oddajo oziroma za največ eno koledarsko leto.

V pogodbi o oddaji v uporabo se zavod z uporabnikom dogovori o predmetih oddaje, o terminih uporabe, o posebnih pogojih in omejitvah pri uporabi, o odgovornosti za povzročeno škodo in o odgovorni osebi uporabnika, ki bo pri uporabi ves čas prisotna. Glede cene za uporabo predmetnega dela nepremičnine zavod sledi Pravilniku o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec.

11. člen
(plačilo uporabnine)

Na podlagi pogodbe zavod mesečno izstavi račun uporabniku, pri enkratni oddaji pa v roku 8 dni od oddaje. Uporabniki so dolžni svoje obveznosti poravnati v skladu z zakonom. V primeru zamude plačila več kot 30 dni, se pogodba o uporabi prostorov prekine.

12. člen
(poročilo o porabi sredstev)

Sredstva, ki jih zavod pridobi iz naslova oddaje premoženja v upravljanju v uporabo, so last lastnice objekta in ji jih zavod na podlagi poročila dvakrat letno nakaže.

13. člen
(evidenca)

Zavod mora voditi evidenco uporabnikov prostorov, drugih nepremičnin in opreme. Iz evidence morajo biti razvidni podatki:

- podatki uporabnika,
- odgovorna oseba uporabnika,
- vsebina dejavnosti,
- termin oddaje oziroma čas uporabe,
- pogoji za najem,
- določila o uporabi skupnih delov in naprav v zgradbi,
- višina najemnine in obveznosti najemnika glede plačila obratovalnih stroškov,
- način plačevanja najemnine ter sankcije v zvezi z neplačilom,
- druge medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank.

14. člen
(podnajem)

Najemnik ne sme oddati stvarnega premoženja v podnajem, razen izjemoma, ob izrecnem predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

15. člen
(uporaba prostorov)

V najem vzete prostore in premičnine morajo vsi uporabniki uporabljati kot dober gospodar. V vseh prostorih, ki so predmet tega pravilnika velja hišni red Mladinskega centra Žalec. Kršitev tega določila je lahko razlog, zaradi katerega lahko direktor Mladinskega centra Žalec zavrne prošnjo za najem ali odpove pogodbo o dolgoročnem najemu.

Najemnik je dolžan takoj obvestiti najemodajalca o vsaki napaki in nevarnosti glede najetega stvarnega premoženja, sicer je dolžan najemodajalcu povrniti škodo, ki mu je nastala zaradi opustitve te dolžnosti.

Za uporabnike, za katere se ugotovi večkratna kršitev načina uporabe prostorov, če namerno poškodujejo opremo ali objekt, če nepravočasno ali pa sploh ne plačujejo najemnine, se zavod lahko odloči, da jim prekine najemno razmerje oziroma jim v bodoče prostorov ne odda v uporabo.

16. člen
(prenehanje najemnega razmerja)

Najemno razmerje preneha:

- z iztekom dobe najema,
- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe,
- s pisno odpovedjo katerekoli pogodbene stranke,
- z odstopom najemodajalca od pogodbe.

17. člen
(odpovedni rok)

Vsaka pogodbeni stranka lahko pisno odpove pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od 6 mesecev.

18. člen
(odstopitev od pogodbe)

Najemodajalec lahko kadarkoli, brez odpovednega roka, odstopi od pogodbe, če ugotovi:

- da najemnik ne uporablja stvarnega premoženja v skladu z najemno pogodbo;
- da najemnik ne plačuje najemnine za tekoče leto;
- če v roku enega meseca od dneva prejema opomina ne opravi del, potrebnih za redno vzdrževanje poslovnega prostora, ki spadajo v njegovo stroške;
- če ne začne v dogovorjenem roku z opravljanjem dejavnosti v poslovnem prostoru;
- če najemnik brez predhodnega soglasja najemodajalca izvaja gradbene posege v poslovni prostor;
- če dalj časa brez upravičenih razlogov ne uporablja poslovnega prostora;
- če preneha z opravljanjem dovoljene dejavnosti;
- če odkloni sodelovanje pri prenovi stavbe;
- če ne dovoli izvršitve pravice vstopa najemodajalca v poslovni prostor in pravici ogleda oziroma pregleda ali odklanja primopredajo poslovnega prostora po tem pravilniku oziroma po najemni pogodbi;
- da oddaja poslovni prostor v podnajem oziroma dovoli drugim, da opravljajo dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja najemodajalca;
- da najemnik kako drugače krši pogodbeni določila;
- da zemljišče potrebuje zaradi javne koristi.

Javna korist je izkazana, če je zemljišče namenjeno za gradnjo objektov javne infrastrukture ali drugih objektov javnega pomena.

Če najemodajalec odpove najemno razmerje zaradi dolžnosti vrnitve zemljišča v denacionalizacijskem postopku oziroma najemno razmerje preneha zaradi ugotovitve javne koristi, se najemniku vrne že plačana najemnina brez obresti za čas, ko zemljišča ne more več uporabljati.

Najemna pogodba preneha tudi:

- če pride do realizacije prostorskega akta z rušitvijo stavbe v katerem se nahaja poslovni prostor;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora z aktom lastnika poslovnega prostora;
- v primeru razlastitve;
- v drugih z zakonom ali drugim pravnim aktom določenih primerih.

19. člen
(prehodne določbe)

Direktor zavoda mora z najemniki v stavbi na Aškerčevi ulici 13, 3310 Žalec, ki so imeli predhodno pogodbo sklenjeno direktno z občino Žalec, nove pogodbe skleniti najpozneje s 1.1.2022.

20. člen
(končne določbe)

Cenik za najem prostorov in opreme mladinskega centra Žalec je sestavni del tega pravilnika.

Če pride do nesoglasja med javnim zavodom Mladinski center Žalec in uporabnikom-najemnikom, ki ga sama ne moreta rešiti, se v reševanje spora vključi Okrajno sodišče v Žalcu, ki odloči v zadevi.

Ta pravilnik se začne uporabljati naslednji dan, ko ga na svoji seji sprejme svet zavoda Mladinskega centra Žalec.

V Žalcu, dne 18. 11. 2021

žig

Predsednik sveta zavoda
Martin Kozmelj l.r.

Mladinski center Žalec
Aškerčeva ulica 13
3310 Žalec

CENIK za najem prostorov in opreme mladinskega centra žalec

Skladno s 7. členom Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Žalec (Uradni list RS, št. 10/2019) se izhodiščna najemnina za poslovni prostor se določi v višini **8 EUR/m²** mesečno, za pomožne prostore (hodnik, stopnišče, arhiv, sanitarije) **4 EUR/m²** mesečno.

Najemnina se določi po naslednjem obrazcu: $Nm = C \times P \times f$

Legenda:

Nm = mesečna najemnina
C = izhodiščna najemnina
P = površina poslovnega prostora
f = faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti (f) je odvisen od namembnosti poslovnega prostora in znaša:

Namembnost	Faktor dejavnosti
Skupina A (vsi ostali)	1
Skupina B (društva in neprofitne organizacije)	0,10

Cene so osnova za določanje najemnine za različne namene in uporabnike in se začnejo uporabljati s 01. 01. 2022

Cenik posameznih vrst najema je priloga pravilnika o oddajanju prostorov in opreme v najem.

V Žalcu, dne 18. 11. 2021

žig

Predsednik sveta zavoda
Martin Kozmelj l.r.