

Datum: 17. 02. 2023

Številka: 037-16/2023-3

POVPRAŠEVANJE

Oddaja prostorov v najem društvom

Na Skupnost občin Slovenije se je obrnila občina članica s prošnjo po posredovanju vprašanj vezanih na oddajo prostorov v najem društvom ostalim občinam članicam.

In sicer smo prosili za posredovanje odgovorov oz prakso na sledeča vprašanja:

1. Na kakšen način občine društvom oddajate v najem občinske objekte za namen njihovega delovanja in izvajanja dejavnosti?
2. Za koliko časa z društvi sklenete pogodbe o najemu prostorov?
3. Glede na to, da lahko upravljavci prostore oddajo v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, nas zanima, ali po poteku tega obdobja ponovno objavite javni razpis? Ali takrat društva tudi dejansko premestite v druge prostore? Kaj naredite v primeru, da se na razpis prijavi več društev?

ODGOVORI OBČIN:

1. OBČINA

1. Oddaja prostorov poteka z pogodbo o oddaji prostorov v najem.
2. Z društvi se sklepa pogodba za dobo 5. let.
3. Po preteku 5 let ponovno objavimo javni razpis o oddaji prostorov.

Društev ne premeščamo v druge prostore.

Za enkrat še nismo imeli primera, da bi se javilo več društev na javni razpis o oddaji prostorov.

V nameri o oddaji prostorov se zabeleži katero društvo je uporabljalo prostor v preteklem obdobju.

2. OBČINA

Občina svoje nepremično premoženje oddaja v skladu in po postopkih, predpisanih v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

V primeru oddaje v najem (odplačno): v tem primeru občina oddaja nepremično premoženje na podlagi od ene od treh predpisanih metod: javna dražba, javno zbiranje ponudb ali neposredna pogodba. V tem primeru ne igra vloge ali se v postopek prijavlja društvo (z ali brez statusa v JI), saj je pri tem postopku izenačeno z vsemi ostalimi interesenti. V tem primeru je najuspešnejši tisti interesent, ki ponudi najvišjo najemnino. Občina najemne pogodbe sklepa praviloma za nedoločen čas z odpovednim rokom.

V primeru oddaje v brezplačno uporabo: občina praviloma prazne prostore poizkuša oddati v odplačni najem. V primeru odločitve za oddajo premoženja v brezplačno uporabo, pa postopek pelje po eni izmed dveh predpisanih metod ali javnem zbiranju ponudb ali neposredni pogodbi (praviloma izbere slednjo metodo zaradi enostavnejšega postopka). Pri oddaji v brezplačno uporabo lahko sodelujejo zgolj interesenti ki lahko pridobijo nepremično premoženje v brezplačno uporabo, praviloma so to društva, ki imajo status v JI (pogoj). Društva, ki nimajo statusa v JI v občini ne morejo pridobiti nepremičnine v brezplačno uporabo ampak zgolj odplačno. Pri oddaji v brezplačno uporabo občina zasleduje načelo enakopravnega obravnavanja in razpisov ne prilagaja za posamezna društva. V razpisu (nameri) zapišemo kriterije, ki jih točkujemo. Po prejemu vlog (če jih je več) občina preveri izpolnjevanje pogoja in opravi točkovanje vlog. Izbere tistega interesenta, ki doseže največ točk. V primeru enakega števila točk pa občina samostojno presodi najprimernejšega kandidata. Pri tem so nam v pomoč naše notranje organizacijske enote v občini, ki pokrivajo razna področja (kultura, šport, socialno varstvo....), ki skupno presodijo najprimernejšega kandidata na podlagi opisa dejavnosti društva in njihovih ciljev oz. namenov za kakšno dejavnost društva želijo uporabiti nepremičnino, kakor tudi če je društvo že del kakšnega programa, ki ga izvaja oz. podpira občina (npr. na področju humanitarnih dejavnosti, socialnovarstvenih dejavnosti...). Ko je izbran najprimernejši kandidat, se z njim sklene pogodba o brezplačni uporabi, praviloma za pet let.

V primeru poteka petih let, v kolikor občina nepremičnega premoženja ne potrebuje za svoje potrebe, oz. zanj ni zanimanja za odplačni najem, oz. ni v programu razpolaganja (prodaje) se pripravi nov razpis (namera), enako kot opisano v prejšnjem odstavku, na katerega se lahko spet prijavijo vsa zainteresirana društva, tudi obstoječe. Že zaseden prostor na podlagi prejšnjega pogodbenega razmerja obstoječemu uporabniku ne zagotavlja avtomatsko ponovne dodelitve prostora. Postopke oddaje v brezplačno uporabo pričnemo pravočasno (cca. 3 mesece preden poteče obstoječe najemno razmerje) tako da so postopki lahko končani v času obstoječega najemnega razmerja.

3. OBČINA

Posredujem odgovore na vprašanje vezana na oddajo prostorov v najem društvom,

1. Prostore oddamo v najem na podlagi neposredne najemne pogodbe. Objavimo namero za sklenitev najemne pogodbe in po preteku roka sklenemo pogodbo z društvom.
2. Pogodbe sklepamo za določen čas 5 let.
3. Po poteku pogodbe pogodb ponovimo postopek in društvom, ki so že bili najemniki ponudimo v podpis nove pogodbe. Zadeve smo v preteklosti reševali tudi z aneksi za podaljšanje najemne pogodbe. Aneks je bil sklenjen za dobo enega leta. Društev ne premeščamo v druge prostore. Društva ostanejo v istih prostorih. V primeru, da ne podpišejo nove pogodbe pa se dogovorimo za izpraznitev najetih prostorov. V dogovoru se postavi rok za izpraznitev in predajo prostorov občini.

4. OBČINA

Pošiljam vam odgovore na vaša vprašanja.

1. Na spletni strani občine objavimo razpis (namero o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo), na katera se prijavijo društva.
2. Kot je določeno tudi v zakonu, pogodbe sklepamo za obdobje petih let.
3. Po poteku pet letnega obdobja ponovno objavimo razpis, v večini primerov društev dejansko ne premestimo v druge prostore. V večini se na razpis prijavi društva, ki že uporabljajo poslovni prostor.

5. OBČINA

Pošiljam vam odgovore na vprašanja – pri vprašanjih:

1. Na podlagi vloge. S pogodbo oz. s potrditvijo vloge.
2. 1 leto z možnostjo podaljšanja ali pa za določeno obdobje.
3. Društva za vsaki krajši najem oddajajo vloge sproti. Pri daljšem najemu objavimo namero o oddaji v premoženja v najem in s prijavitelji sklenemo pogodbe za določeno časovno obdobje do največ 1 leta.

6. OBČINA

1. Vsak začetek leta objavimo javni poziv k vložitvi vlog za uporabo objektov, ki so v lasti občine. Načeloma imajo društva čas 30 dni od objave javnega poziva, da oddajo vlogo. Nato so vse vloge obravnane na podlagi Pravilnika o gospodarjenju s kulturnimi objekti in prostori v lasti Občine Škofljica, pripravi se predlog, katerega veljavnost potrdi župan in z uporabniki bo sklenjena pogodba. Enako velja tudi za društva, ki sedeža nimajo v občini Škofljica, vendar v primeru prošnje za enak termin ali prostor, dajemo prednost našim društvom.
2. Z društvom sklenemo letno pogodbo, lahko pa oddajo vloge tudi za enkratni najem prostorov. V primeru oddaje vloge za enkratni najem prostorov, lahko to društva oddajo kadarkoli v letu.

3. Kot že zgoraj omenjeno sklepamo pogodbe z društvi na letni ravni in posledično ponovno vsako leto. Ker so društva stalna in se tudi med seboj predstavniki poznajo, v veliki večini skozi leta obdržijo enake termine in prostore. V primeru, da se na razpis prijavi več društev za isti termin oziroma za isti prostor poskušamo najti ustrezno rešitev.

7. OBČINA

Posredujemo vam odgovore na postavljena vprašanja:

1. Občina oddaja v najem prostore na podlagi sprejetega Pravilnika o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem, brezplačno uporabo in v občasno uporabo. Društvom oddajamo prostore v najem po principu neposredne pogodbe z objavo namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem.
2. Čas trajanje sklenjenih pogodb je 5 let.
3. Po preteku pogodbe ponovno objavimo namero o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem. Prednost dajemo društvom, ki delujejo v javnem interesu.

V kolikor se na namero prijavi več društev ima prednost tisto društvo, ki ustreza postavljenim pogojem. Če pa postavljenim pogojem ustreza več društev, ima prednost tisto društvo, ki je prvo oddalo vlogo na objavljeno namero.

8. OBČINA

1. Občina poslovne prostore društvom oddaja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih.
 2. Z društvi sklepamo pogodbe za določen čas, vendar ne za dlje kot 5 let ali pa za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od 6. mesecev.
 3. Po poteku najemne pogodbe, Občina postopa v skladu s 63. členom ZSPDSLS - Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavec nepremično premoženje ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem. Če se na razpis prijavi več društev, se izbere tistega, ki ustreza določbam razpisa - načeloma najvišja ponujena najemnina.
-