

Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/(pristojnosti in naloge pokrajine z uvodnimi pojasnili)
(osnutek)**K a z a l o:**

1	Pregled pristojnosti in nalog pokrajine po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/	1
1.1	Pravna podlaga	1
1.2	Pristojnosti in naloge predsednika pokrajine po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/	1
1.2.1	Akti predsednika pokrajine po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/	2
1.3	Pristojnosti in naloge pokrajinske uprave po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/	2
2	Ocena finančnih in drugih posledic izvajanja določil Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/	2
3	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam pokrajine s komentarjem	2
3.1	Poslovna stavba in poslovni prostor	2
3.2	Najem poslovne stavbe oz. poslovnega prostora	2
	Ključne besede	3
	Uporabljene kratice	3
	Viri	3

1 Pregled pristojnosti in nalog pokrajine po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/**1.1 Pravna podlaga**

tč.	predpisi, ki so podlaga za sprejem predpisa	določba	pojasnilo
1	Ustava Republike Slovenije Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a		

tč.	predpis	določba	pojasnilo
1.1	Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ Uradni list RS, št. 18/74, 34/88, 5/90, RS, št. 10/91, 17/91-I-ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 Odl.US: U-I-108/01-17		1

1.2 Pristojnosti in naloge predsednika pokrajine po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

tč.	pristojnosti in naloge predsednika pokrajine	določba	pojasnilo
1	Z najemnikom sklene pogodbo o najemu poslovne stavbe oz. poslovnih prostorov.	1/12. člen	4
2	Sklene sporazum o prenehanju najemne pogodbe.	23. člen	5
3	Odpove najemno pogodbo.	24. člen	5
		25. člen	
4	Pri pristojnem sodišču vloži zahtevo za izdajo naloga za izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora.	2/27. člen	6
5	Odstopi od najemne pogodbe.	28. člen	7

1.2.1 Akti predsednika pokrajine po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

tč.	akti predsednika pokrajine	določba	pojasnilo
1	Z najemnikom sklene pogodbo o najemu poslovne stavbe oz. poslovnih prostorov.	1/12. člen	4
2	Sklene sporazum o prenehanju najemne pogodbe.	23. člen	5
3	Odpove najemno pogodbo.	24. člen	5
		25. člen	
4	Pri pristojnem sodišču vloži zahtevo za izdajo naloga za izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora.	27. člen	6
5	Odstopi od najemne pogodbe.	28. člen	7

1.3 Pristojnosti in naloge pokrajinske uprave po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

tč.	pristojnosti in naloge pokrajine uprave	določba	pojasnilo
1	Upravlja s poslovnimi stavbami in poslovnimi prostori v lasti pokrajine.	1. člen 10. člen	1
2	Vodi evidenco najemnih pogodb za poslovne stavbe in poslovne prostore.	13. člen	8

2 Ocena finančnih in drugih posledic izvajanja določil Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/

Izvajanje določil Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ ima finančne posledice za državni proračun v okviru prerazporeditve finančnih sredstev med državo in pokrajino v sorazmerju z decentraliziranimi pristojnostmi.

Okvirna ocena sredstev za financiranje pristojnosti in nalog po določilih Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ znaša ... EUR.

3 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam pokrajine s komentarjem

- 1 V skladu z določilom 1. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ pokrajina upravlja s poslovno stavbo in poslovnim prostorom, ki je v njeni lasti.

3.1 Poslovna stavba in poslovni prostor

- 2 Za poslovno stavbo se po ZPSPP šteje stavba, namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen tudi pretežno uporablja. Za poslovni prostor pa se šteje eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod. V primeru, da nastane dvom, ali se šteje stavba oziroma prostor za poslovno stavbo oziroma poslovni prostor, odloči o tem občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve (2. člen ZPSPP).

3.2 Najem poslovne stavbe oz. poslovnega prostora

- 3 Najem poslovne stavbe ali poslovnih prostorov nastane s pogodbo med najemodajalcem (pokrajino) in najemnikom. Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki, v nasprotnem primeru ni veljavna. (12. člen ZPSPP)
- 4 Najemno razmerje lahko vsak čas sporazumno preneha. Najemna pogodba preneha tudi, če preneha predmet najema, če je prišlo do spremembe namembnosti poslovne stavbe ali poslovnega prostora po odloku občinskega sveta (23. člen ZPSPP). Najemna pogodba, ki je bila sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo. Na podlagi odpovedi preneha najemno razmerje s potekom roka, ki ga določa najemna pogodba (odpovedni rok), ki pa ne sme biti krajši od enega leta (24. člen ZPSPP).
- 5 Najemna pogodba, sklenjena za določen čas, preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena. Če je bila sklenjena za določen čas, se šteje, da je obnovljena za nedoločen čas, če je najemnik tudi po preteku časa, za katerega je bila pogodba sklenjena, poslovno stavbo oziroma poslovni prostor še naprej uporablja, najemodajalec (pokrajina) pa v roku enega meseca po izteku tega časa ne vloži pri

pristojnem sodišču zahteve za izdajo naloga za izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora (27. člen ZPSPP).

- 6 Najemodajalec (pokrajina) lahko v skladu z ZPSPP odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:
- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
 - če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ki ga je najemodajalec opomnil;
 - če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnosti, in zato poslovno stavbo oziroma poslovni prostor sam potrebuje (28. člen ZPSPP).

Ključne besede

Lokalna samouprava, pokrajina, pristojnosti, predsednik pokrajine, poslovni prostori, poslovne stavbe.

Uporabljene kratice

Ustava RS	-	Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a).
ZPSPP	-	Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ (Uradni list RS, št. 18/1974, 34/1988, 5/1990, RS, št. 10/1991, 17/1991-I-ZUDE, 13/1993, 66/1993, 32/2000, 102/2002 Odl.US: U-I-108/01-17).

Viri

Ustava in zakoni

Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a).

Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih /ZPSPP/ (Uradni list RS, št. 18/1974, 34/1988, 5/1990, RS, št. 10/1991, 17/1991-I-ZUDE, 13/1993, 66/1993, 32/2000, 102/2002 Odl.US: U-I-108/01-17).

