

Na podlagi 10. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list SRS, št. 18/74) in 209. člena statuta občine Ljubljana Vič-Rudnik (Ur. list SRS, št. 2/78 in 35/81) je izvršni svet skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik na 160. seji dne 30/10-1985 sprejel

PRAVILNIK

o postopkih oddaje poslovnih prostorov v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem poslovnikom se določa postopek in pogoji za oddajo poslovnih prostorov, na katerih ima pravico uporabe občina Ljubljana Vič-Rudnik (v nadaljnjem besedilu: občina).

Kot poslovni prostori po tem pravilniku se štejejo tudi garaže, garažni boksi in kioski, na katerih ima pravico uporabe občina.

2. člen

Določbe tega pravilnika ne veljajo za začasen najem poslovnih prostorov.

II. POGOJI ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

3. člen

Poslovni prostori, razen garaž v stanovanjskih hišah, se smejo oddajati v najem za opravljanje dejavnosti organizacij združenega dela, družbenopolitičnih skupnosti in drugih družbenopravnih oseb, državnih organov, družbenopolitičnih organizacij, društev, civilnih pravnih oseb, samostojnih obrtnikov, delavcev, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali kakšno drugo kulturno, odvetniško ali kakšno drugo poklicno dejavnost ali se ukvarjajo z izvirnim umetniškim delom, skladno z odlokom občinske skupščine, oz. do sprejetja odloka skladno z opredelitvami v družbenem planu razvoja občine v tekočem srednjeročnem obdobju.

4. člen

V najem se oddajajo tudi poslovni prostori, ki v celoti ne ustrezajo za opravljanje poslovne dejavnosti in jih je potrebno pred pričetkom poslovanja obnoviti, s tem, da se z najemnikom z najemno pogodbo dogovori o vlaganju sredstev ter načinu obratovanja vloženih sredstev v primeru predčasne prekinitve najemne pogodbe.

III. KOMISIJA ZA IZVEDBO POSTOPKA ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

5. člen

Za oddajo poslovnih prostorov v najem ustanovi izvršni svet skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik komisijo za izvedbo postopka oddaje poslovnih prostorov v najem (v nadaljnjem besedilu: komisija).

Komisijo sestavljajo predsednik in 6 članov. Predsednik komisije je član izvršnega sveta, člani komisije pa so imenovani predstavniki:

- komiteja za družbeno planiranje in gospodarstvo SO Ljubljana Vič-Rudnik,
- komiteja za urejanje prostora in varstvo okolja SO Ljubljana Vič-Rudnik,
- komiteja za družbene dejavnosti SO Ljubljana Vič-Rudnik,
- Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Vič-Rudnik,
- Obrtnega združenja občine Ljubljana Vič-Rudnik,
- OK SZDL Ljubljana Vič-Rudnik.

7. člen

Komisija opravlja naslednje naloge:

1. obravnava podatke o poslovnem prostoru ter odloča o njegovi oddaji v najem,
2. odloča o načinu oddaje poslovnega prostora v najem (z javnim natečajem ali neposredno s pogodbo),
3. opredeli pogoje javnega natečaja oz. pogoje oddaje v najem poslovnega prostora neposredno s pogodbo,
4. določi besedilo javnega natečaja oz. najemne pogodbe,
5. pridobi mnenje drugih organizacij oz. skupnosti, kadar meni, da so potrebna pred odločitvijo, da se poslovni prostor odda v najem,
6. sprejema odločitve o oddaji poslovnega prostora,
7. se dogovori z najemnikom o vlaganju sredstev iz 4. člena tega pravilnika,
8. odloča na predlog najemnika o preureditvi poslovnega prostora, ki pomeni povečano vrednost poslovnega prostora,
9. odloča o prenehanju najemnega razmerja.

8. člen

Komisija dela na podlagi zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list SRS, št. 18/74), tega pravilnika ter poslovnika, ki ga na njen predlog sprejme izvršni svet.

Komisija je za svoje delo odgovorna izvršnemu svetu skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik in mu mora poročati o svojem delu.

IV. OPRAVLJANJE STROKOVNIH IN ADMINISTRATIVNO-TEHNIČNIH DEL ZA KOMISIJO

9. člen

V skladu s pogodbo samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Vič-Rudnik s Stanovanjskim podjetjem Ljubljana, opravlja strokovna in administrativno-tehnična dela za komisijo Stanovanjsko podjetje Ljubljana.

V. ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

10. člen

Oddaja poslovnih prostorov v najem se opravi na podlagi javnega natečaja ali brez javnega natečaja neposredno z najemno pogodbo.

Najem poslovnih prostorov nastane s sklenitvijo najemne pogodbe.

a) Javni natečaj

11. člen

Sklep o razpisu javnega natečaja sprejme komisija.

Razpis javnega natečaja vsebuje,

- lokacijo in velikost prostora,
- namembnost,
- čas, za katerega se najemni prostor daje v najem (določen ali nedoločen),
- rok za zbiranje pisnih ponudb, ki ne sme biti krajši od 15 dni od dneva objave,
- dokaz o izpolnjevanju nekaterih pogojev za pridobitev obrtnega dovoljenja (dokaz o strokovni usposobljenosti in praksi) oziroma izpisek iz sodnega registra za razpisano dejavnost oziroma dokaz, da se ukvarja z izvirnim umetniškim delom,
- druge pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora.

Javni natečaj se objavi v sredstvih javnega obveščanja.

Od dneva objave do javnega natečaja mora preteči najmanj 15 dni.

12. člen

Poslovni prostor se odda ponudniku, ki v največji meri izpolnjuje pogoje javnega natečaja in katerega dejavnost je najbolj usklajena z opredelitvami v odloku občinske skupščine oz. v družbenem planu razvoja občine v tekočem srednjeročnem obdobju.

b) Oddajanje v najem brez javnega natečaja

13. člen

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

1. če je sedanjí najemnik v stečajú ali likvidaciji, novi najemnik pa prevzame delavce v redno delovno razmerje oz. če je opravljena združitev družbenopravne osebe,
2. če se razširi poslovni prostor v isti stavbi na dejavnost, ki se že nahaja v isti stavbi, urbanistično gradbeno in organizacijsko pa je to možno izvesti,
3. družbenopolitičnim organizacijam in organizacijam, ki opravljajo dejavnost posebnega družbenega pomena,
4. če je potrebno zaradi preselitve najemnika iz poslovnega prostora zaradi rušenja, razširitve ali zaradi prilagoditve zgradbe po veljavnem urbanističnem dokumentu,
5. če najemnik zamenja ali odstopi drug poslovni prostor,
6. v posebnih utemeljenih primerih ob prehodnem mnenju občinskega komiteja za družbeno planiranje in gospodarstvo.

14. člen

Občanom, ki s samostojnim osebnim delom in sredstvi opravljajo gospodarsko in drugo dejavnost, lahko komisija odda prosti poslovni prostor brez javnega natečaja neposredno z najemno pogodbo v naslednjih primerih:

1. se se razširja poslovni prostor v isti stavbi na dejavnost, ki se že nahaja v stavbi, urbanistično gradbeno in organizacijsko pa je to mogoče izvesti, ob predhodnem pozitivnem mnenju občinskega komiteja za družbeno planiranje in gospodarstvo,
2. kadar občan opravlja deficitarno storitveno dejavnost oziroma dejavnost, ki vpliva na hitrejši razvoj določenega območja občine, ob predhodnem pozitivnem mnenju občinskega komiteja za družbeno planiranje in gospodarstvo,
3. se če najemna pogodba sklepa z ožjim družinskim članom sedanjega najemnika za isto dejavnost, ki jo lahko opravlja tudi po poslovodji,
 - če se najemna pogodba sklepa z delavcem oz. delavci sedanjega najemnika, pri katerem so bili v rednem delovnem razmerju najmanj 2 leti,
4. če se poslovni prostor oddaja v najem občanom, ki z osebnim delom samostojno kot poklic opravljajo odvetniško ali drugo poklicno dejavnost, ob predhodnem mnenju občinskega komiteja za družbeno planiranje in gospodarstvo,
5. če se poslovni prostor oddaja v najem občanom, ki z osebnim delom samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali kakšno drugo kulturno dejavnost ali da se ukvarjajo z izvirnim umetniškim delom, ob predhodnem mnenju občinskega komiteja za družbene dejavnosti oz. Zveze društev slovenskih likovnih umetnikov.

Poslovni prostor na osnovi 3. točke tega člena se odda v najem ob naslednjih pogojih:

- da je sedanjí najemnik dosegel starostno ali invalidsko upokojitev ali umrl,
- da so osebe, s katerimi se sklepajo najemne pogodbe strokovno usposobljene za opravljanje iste dejavnosti.

c) Najemna pogodba

15. člen

Najemna pogodba mora poleg z zakonom določenih sestavin vsebovati še:

1. označbo poslovnih prostorov in stavb, v katerih se nahajajo,
2. označbo poslovne dejavnosti, ki jo bo najemnik opravljal v poslovnih prostorih (ožja specializacija),
3. rok pričetka poslovanja,
4. določbe o uporabi skupnih delov in naprav v stavbi,
5. določbo o času trajanja pogodbe oziroma določbe o odpovednem roku,

6. višino najemnine in sorazmernih stroškov vzdrževanja skupnih delov in naprav ter storitev v stavbi,

7. določbe o odpovedi najemne pogodbe,

8. določbe 4. člena tega pravilnika,

9. opredelitev določb iz 26. člena tega pravilnika kot pogodbeno obveznost.

16. člen

Poslovni prostori se oddajo v najem za nedoločen ali za določen čas.

Za določen čas se oddajo poslovni prostori:

- kadar se pričakuje, da se morajo poslovni prostori odstraniti zaradi realizacije zazidalnega načrta,
- če je načrtovana sprememba določene dejavnosti,
- če najemnik gradi svoje lastne poslovne prostore.

17. člen

Najemnik poslovnega prostora ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem.

VI. NAJEM GARAŽ OZIROMA GARAŽNIH BOKSOV V STANOVANJSKIH HIŠAH

18. člen

Garaže oziroma garažne bokse v stanovanjskih hišah se oddajo v najem imetnikom stanovanjske pravice, lastnikom stanovanj in uporabnikom, najemnikom oz. lastnikom poslovnih prostorov v stanovanjski hiši, v kateri se nahaja garaža oz. garažni boks.

19. člen

Komisija obvesti o oddaji v najem garaž oz. garažnih boksov hišni svet, lastnike stanovanj oz. lastnike, uporabnike oz. najemnike poslovnih prostorov v stanovanjski hiši, kjer se nahaja garaža oz. garažni boks, z zahtevo, da ji v roku 15 dni sporoče sporazumen predlog novega najemnika.

V primeru, da sporazumen predlog iz 1. odstavka tega člena ni posredovan komisiji se objavi javni natečaj po določbah tega pravilnika.

20. člen

Prednost pri oddaji v najem na podlagi javnega razpisa garaž oz. garažnega boksa ima ponudnik, ki rabi garažo oz. garažni boks za garažiranje avtomobila, ki ga rabi za opravljanje svoje poslovne dejavnosti iz 3. člena tega pravilnika, pri čemer ima prednost dejavnost, ki je kot prednostna opredeljena z družbenim planom občine v tekočem srednjeročnem obdobju.

Izbira med ostalimi ponudniki se opravi na podlagi mnenja krajevne skupnosti, na območju katere se nahaja garaža oz. garažni boks. Mnenje krajevne skupnosti vsebuje razloge za njeno opredelitev.

Garaža oziroma garažni boks se odda v najem najemniku, če je lastnik registriranega osebnega avtomobila sam, njegov zakonec ali druga oseba s katero živi v skupnem gospodinjstvu.

21. člen

Najemnik ne sme garaže oz. garažnega boksa oddati v podnajem.

VII. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

22. člen

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha. Najemna pogodba preneha po sili zakona:

1. če preneha predmet najema,
2. če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora po odloku občinske skupščine iz 3. člena tega pravilnika,
3. v primeru razlastitve oz. prisilnega prenosa pravice uporabe.

23. člen

Najemna pogodba, ki je sklenjena za nedoločen čas preneha z odpovedjo.

Odpovedni rok traja 1 leto.

24. člen

Organizacijam združenega dela, družbenopolitičnim skupnostim in drugim družbenopravnim osebam, ki na podlagi zakona ali odloka občinske skupščine opravljajo dejavnosti posebnega družbenega pomena, se odpoveduje najemna pogodba s poprejšnjim soglasjem skupščine občine. Odpoved najemnega razmerja predloži skupščini občine v soglasje izvršni svet.

Odpovedni rok organizacije združenega dela, družbenopolitične skupnosti in drugih družbeno pravnih oseb je lahko daljši od 1 leta, vendar ne daljši od 5 let.

25. člen

Najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, preneha s potekom časa za katerega je bila sklenjena.

U26. člen

Komisija lahko sklene, da se od najemne pogodbe odstopi in zahteva izpraznitev poslovnega prostora v vsakem času, ne glede na zakonske in pogodbene določbe o trajanju najema, če najemnik tudi po opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju z pogodbo in sicer:

1. Če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim drugega najemnika ali stanovalca ovira pri normalni uporabi poslovnih prostorov oziroma stanovanja,

2. Če najemnik v roku 1 meseca od dneva prejema opomina ne opravi del, potrebnih za vzdrževanje poslovnega prostora, ki spadajo v njegove stroške,

3. Če najemnik v dogovorjenem roku iz najemne pogodbe, ne prične z opravljanjem dejavnosti,

4. Če najemnik spremeni ali bistveno omeji poslovno dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja pristojnega organa in najemodajalca,

5. Če najemnik več kot 3 mesece brez upravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,

6. Če najemnik odjavi obrtno dovoljenje,

7. Če najemnik odkloni sodelovanje pri prenovi stavbe,

8. Če najemnik odda poslovni prostor v podnajem, ter v drugih z pogodbo in zakonom predvidenih primerih.

VII. UGOVOR ZOPER ODLOČITEV KOMISIJE

27. člen

komisija mora o izboru podati utemeljitev in obvestiti vse ponudnike. Zoper odločitev o oddaji poslovnega prostora v najem in o prenehanju najemnega razmerja lahko vsak, ki se je udeležil natečaja vloži v 15 dneh od dneva, ko je prejel obvestilo, ugovor na izvršni svet. Ugovor vloži pri komisiji, ki ga odstopi izvršnemu svetu v dokončno odločitev.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

28. člen

Najemne pogodbe podpisuje predsednik izvršnega sveta.

29. člen

Ta pravilnik začne veljati 8 dan po objavi.

Štev.: 36-9/86

Datum: 20/2-1986
