



U.



199708965

COBISS

OBJAVE

OBČINE IZOLA

Številka 2

Izola, četrtek 27. januarja 1994

Cena 0 Sit

Leto 3

VSEBINA:

- PRAVILNIK O ODDAJANJU POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

Na podlagi 1. in 10. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list SRS, št. 18/84 in 34/88) in 202. člena statuta občine Izola (Ur. objave št. 21/8, 26/87 in 13/93) je Izvršni svet Skupščine občine Izola na seji dne 18. januarja 1994 sprejel

PRAVILNIK O ODDAJANJU POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se urejajo način, pogoji in postopek oddajanja poslovnih prostorov in stavb v najem (v nadaljnjem besedilu: poslovni prostori) na območju občine Izola, ki so v lasti občine Izola, ter o načinu določitve in rasti najemnin.

2. člen

Določbe tega pravilnika se smiselno uporabljajo tudi za oddajo garaž.

3. člen

Za poslovno stavbo se šteje, skladno z določili zakona, po tem pravilniku stavba, ki je namenjena za poslovno dejavnost in se v ta namen pretežno tudi uporablja. Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod. Če nastane dvom, ali se šteje stavbo oz. prostor za poslovno stavbo ali poslovni prostor, odloči o tem občinski upravni organ pristojen za stanovanjske zadeve.

4. člen

Poslovni prostori se oddajo praviloma v najem za opravljanje dejavnosti v skladu z prostorsko izvedbenimi akti ter Odlokom o določitvi namembnosti poslovnih prostorov v občini Izola.

5. člen

Za oddajo poslovnih stavb in poslovnih prostorov (v nadaljnjem besedilu: poslovni prostor) v najem, Izvršni svet Skupščine občine Izola imenuje komisijo za oddajo poslovnih prostorov (v nadaljnjem besedilu: komisija).

Komisija obravnava celotno problematiko s področja poslovnih prostorov in predlaga svoja stališča in sklepe Izvršnemu svetu v dokončen sprejem. Komisija je za svoje delo odgovorna Izvršnemu svetu in mu mora poročati o svojem delu.

II. SESTAVA IN NALOGE KOMISIJE

6. člen

Komisijo sestavlja pet članov, ki jih imenuje Izvršni svet in sicer: predsednika komisije, ki ga imenuje izvršni svet izmed svojih članov; namestnika predsednika komisije iz sekretariata za občno upravo pristojnega za gospodarske zadeve; enega člana iz Zavoda za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve; enega člana na predlog Obrtne zbornice Izola; enega člana na predlog krajevne skupnosti, na območju katere se nahaja poslovni prostor

7. člen

Komisija opravlja naslednje naloge: predlaga oddajo in način oddaje poslovnega prostora v najem; predlaga pogoje javnega natečaja ter pogoje oddaje poslovnega prostora neposredno s pogodbo; predlaga spremembo namembnosti stanovanjskega prostora v poslovni prostor in spremembo namembnosti obstoječega poslovnega prostora; predlaga prenehanje najemnega razmerja; obravnava druga vprašanja, ki se nanašajo na poslovne prostore (evidenca poslovnih prostorov, prispele vloge prosilcev, itd.)

8. člen

Strokovna in administrativna opravila za komisijo opravlja upravni organ ali pooblaščenec izvršnega sveta. Slednji komisiji tudi podaja predloge in pobude kakor tudi poročila v zvezi z poslovnimi prostori.

III. POSTOPEK ODDAJANJA POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV

9. člen

Poslovni prostor ali poslovna stavba (v nadaljnjem besedilu: prostor) se odda v najem z ustno javno licitacijo ali z javnim natečajem s pisnim zbiranjem ponudb ali z neposredno pogodbo v primerih določenih v tem pravilniku.

POSTOPEK ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA Z USTNO JAVNO LICITACIJO IN POSTOPEK ZA RAZPIS JAVNEGA NATEČAJA Z ZBRANJEM PISNIH PONUDB

10. člen

Sklep o javnem natečaju z ustno javno licitacijo ali o javnem razpisu z zbiranjem pisnih ponudb sprejme izvršni svet. Komisija imenuje tri (3) člansko licitacijsko komisijo izmed članov komisije za izvedbo ustne javne licitacije. Najugodnejšega ponudnika od dospelih pisnih ponudb v primeru javnega razpisa pa izbere izvršni svet na predlog komisije.

11. člen

Javni natečaj ali ustna javna licitacija se objavi najmanj 15 dni pred izbiro. Objava se opravi v sredstvih javnega obveščanja in na oglasnih deskah Skupščine občine Izola ter Zavoda za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola.

12. člen

Razpis mora vsebovati: kraj, ulico in hišno številko poslovnega prostora; površino poslovnega prostora; namembnost poslovnega prostora; natančno opredelitev dejavnosti; stanje opremljenosti poslovnega prostora; izključno ceno najemnine; obvezno plačilo varščine v višini tri (3) mesečne izključne cene najemnine, ki jo morajo udeleženci

plačati pred pričetkom javne licitacije na žiro račun; čas za katerega se oddaja najemni prostor; čas in kraj ustne javne licitacije; druge pomembne podatke za oddajo poslovnega prostora v najem.

USTNA JAVNA LICITACIJA

13. člen

Komisija za izvedbo javne licitacije prične ustno javno licitacijo ob napovedanem času tako, da prisotne seznanj s pogoji predvsem pa:

da morajo zastopniki oz. pooblaščeneci predložiti pooblastilo za zastopanje najnižji znesek s katerim dražitelj povečuje izključno ceno nad objavljeno izključno ceno najemnine (določlj ga komisija za izvedbo javne licitacije) za m² površine poslovne stavbe ali poslovnega prostora določlj Izvršni svet Skupščine občine Izola pred razpisom ustne javne licitacije da na licitaciji uspe dražitelj, ki zadnji ponudi najvišjo ceno mesečne najemnine za poslovni prostor da lahko dražijo samo tisti, ki izpolnjuje pogoje iz razpisa da bo dražiteljem, ki na licitaciji ne uspejo, varščina vrnjena in rok vračila, dražitelju, ki je na dražbi uspel, pa se varščina obračuna pri plačilu najemnine.

14. člen

O poteku ustne javne licitacije, komisija za izvedbo javne licitacije vodi zapisnik. Zapisnik mora vsebovati: kraj in datum ustne javne licitacije, imena članov komisije, imena dražiteljev, ki so vplačali varščino, višino varščine, predmet licitacije, ime in priimek dražitelja, ki je uspel na licitaciji in višina dosežene cene najemnine za poslovno stavbo ali poslovnega prostora in obvestila dražiteljem, ki na licitaciji niso uspeli, kje in kdaj lahko dvignejo varščino. V zapisnik se vpšejo eventualne pripombe ali ugovori dražiteljev. Zapisnik podpisajo vsi dražitelji in člani komisije.

15. člen

Komisija za poslovne prostore preveri, če je zoper oddajo poslovnega prostora podan kakšen ugovor. V kolikor ga ni, posreduje predlog za oddajo izvršnemu svetu.

JAVNI NATEČAJ

16. člen

V kolikor izvršni svet sklene, da se oddaja poslovnega prostora izvrši z predhodnim zbiranjem pisnih ponudb, mora javni razpis vsebovati naslednje podatke:

lokacijo, velikost in namembnost poslovnega prostora opremljenost poslovnega prostora čas za kateri se daje poslovni prostor v najem 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 z navedbo žiro računa čas v katerem je potrebno usposobiti poslovni prostor za obratovanje najnižjo najemnino

17. člen

Sklep o javnem razpisu se objavi v sredstvih javnega obveščanja.

18. člen

Pisni ponudbi morajo ponudniki predložiti dokazilo o izpolnjevanju pogojev za opravljanje določenih dejavnosti in dokazilo o plačilu varščine.

19. člen

Izvršni svet odda poslovni prostor najboljšemu ponudniku.

20. člen

Sklep o izbiri ponudnika, ki mora vsebovati utemeljitev izbire, posreduje izvršni svet vsem ponudnikom, ki so sodelovali v javnem natečaju.

Ugovor zoper sklep o izbiri ponudnika lahko vložijo vsaki, ki se je udeležil javnega natečaja v roku 15 dni od prejema sklepa. Ugovor se vložijo izvršnemu svetu v dokončno odločitev. Izvršni svet mora o ugovoru odločiti v roku najkasneje 15 dni od prejema ugovora.

ODDAJANJE V NAJEM Z NEPOSREDNO POGODBO

21. člen

Izvršni svet lahko odda prazni poslovni prostor v najem z neposredno pogodbo brez javnega natečaja ali javne licitacije v naslednjih primerih:

če dosedanji najemnik razširi dejavnost s pridobitvijo novih poslovnih prostorov v isti stavbi če se dosedanji najemnik mora izseliti iz poslovnih prostorov zaradi rušenja ali zaradi prilagoditve zgradbe veljavnemu prostorskemu izvedbenemu aktu če nadaljujejo z dejavnostjo dosedanjega najemnika njegovi ožji družinski člani (zakonec, otroci) za opravljanje dejavnosti, ki se delno ali v celoti financirajo iz proračuna občine Izola (kultura, športna društva, politične stranke ...)

v primeru, če oddaja ne uspe z ustno javno licitacijo ali z javnim natečajem.

22. člen

Izvršni svet oddaja poslovne prostore v najem s pogodbo o oddaji poslovnih prostorov.

IV. ODDAJA GARAJ V NAJEM

23. člen

Dosedaj zgrajene garaže v sklopu stanovanjske zgradbe ali izven nje, se oddaja v najem praviloma najemniku stanovanja, lastniku stanovanja, najemniku oz. lastniku poslovnega prostora v zgradbi, v kateri se nahaja garaža.

Predlog za novega najemnika garaže poda upravitelj stavbe v roku 8 dni od prejete obvestila. V primeru, da upravitelj v postavljenem roku ne predloži predloga, se razpiše javni natečaj za ustno javno licitacijo. Najemnik garaže ne sme oddati v podnajem.

V. SKLENITEV POGODBE O ODDAJI POSLOVNE STAVBE ALI POSLOVNEGA PROSTORA

24. člen

Izvršni svet preveri, če je zoper oddajo prostora v zapisniku podan kakšen ugovor in v primeru, da ugovora ni, sklene, da se poslovna stavba ali poslovni prostor odda v najem s pogodbo.

25. člen

Pogodba o oddaji poslovne stavbe ali poslovnega prostora v najem vsebuje:

1. Naziv, oz. ime in priimek ter naslov pogodbenih strank
2. Predmet najema (točna označba poslovne stavbe ali poslovnega prostora z naslovom, površino in številom prostorov)
3. Namen, za katerega se sme poslovna stavba ali poslovni prostor uporabljati

4. Čas, za katerega se sklene pogodba (za določen ali nedoločen čas)
5. Višina najemnine z označbo o rednem povišanju najemnine
6. Način plačevanja najemnine in pričetek odplačevanja
7. Pričetek veljavnosti pogodbe in pričetek najemnega razmerja
8. Rok, do katerega je dolžan najemnik prevzeti poslovno stavbo ali poslovne prostore in jih uporabljati skladno s pogodbo
9. Obveznosti pogodbenih strank glede vzdrževanja in preurejanja poslovne stavbe ali poslovnih prostorov ter morebitna vlaganja v poslovne prostore
10. Določitev vrednosti poslovne stavbe ali poslovnega prostora
11. Procentualni delež investicijskega vlaganja najemnika
12. Način vračila vloženih sredstev najemnika
13. Način prenehanja pogodbe oz. odstop od pogodbe ter odpovedni rok oz. rok odstopa od pogodbe
14. Navedbo poslovne dejavnosti, ki se opravlja v teh prostorih
15. Druge medsebojne pravice, obveznosti in odgovornosti iz najemnega razmerja.
16. Prepoved oddaje prostora v podnajem

26. člen

Dražitelj je dolžan skleniti pogodbo v roku, ki je določen v sklepu, praviloma najkasneje v roku 15 dni od dneva sklepa izvršnega sveta. V primeru, da najemnik ne sklene pogodbe v roku 8 dni od dneva sklepa, se šteje, da je odstopil od podpisa pogodbe. V tem primeru se dražitelju varščina ne vrne.

27. člen

Najemniku, ki je z Izvršnim svetom Skupščine občine Izola sklenil najemno pogodbo se zapisniško preda prostor v osmih (8) dneh od dneva sklenitve pogodbe. Najemnik je dolžan prevzeti prostor in ga pričeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi.

V kolikor najemnik iz neupravičenih razlogov ne prične uporabljati poslovno stavbo ali poslovni prostor skladno s sklenjeno pogodbo, lahko izvršni svet odstopi od pogodbe brez odpovednega roka in pogodbo razveže. Z razvezo pogodbe po tem členu izvršni svet ni dolžan vrniti najemniku vplačane varščine.

28. člen

Zoper odločitev izvršnega sveta ima vsakdo, ki meni, da mu je kršen interes, pravico vložiti ugovor v roku 15 dni od prejetja sklepa.

VI. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

29. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe poleg z zakonom določenih primerih tudi v primerih:

1. Če najemnik ne plača stroškov upravljanja s skupnimi deli, napravami in storitvami v stavbi, ki se plačujejo neodvisno od najemnine v roku 15 dni od dneva prejema opomina najemodajalca.
2. Če najemnik v roku enega meseca od prejema opomina ne opravi del, potrebnih za vzdrževanje poslovnega prostora, ki spadajo v njegove stroške.
3. Če najemnik uporablja poslovni prostor tudi brez predhodnega soglasja oz. dovoljenja občinskega upravnega organa.
4. Če najemnik preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca ali ga uporablja občasno, brez upravičenih razlogov.
5. Če najemnik dva meseca zapored v tekočem letu ne plača najemnine.
6. Če je podan širši družbeni interes (ugotovi ga skupščina občine)
7. Če je najemnik odklonil sodelovanje pri prenovi stavbe in je sodelovanje opredeljeno v najemni pogodbi
8. Če najemnik opravlja dejavnost, kakor tudi uporablja poslovni prostor v nasprotju z najemno pogodbo

VII. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNINE

30. člen

Najnižje najemnine za poslovne stavbe in poslovne prostore v lasti občine Izola, se določijo po metodologiji, predpisani s Pravilnikom o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Ur. list SRS, št. 25/81). Revalorizirana vrednost poslovnega prostora se izračuna na podlagi neto koristne površine poslovnega prostora, ugotovljenih točk za stavbo in stavbno opremo, ugotovljenih točk za namembnost poslovnega prostora po 31. členu tega pravilnika, ugotovljenih točk za lokacijo poslovnega prostora po 32. členu tega pravilnika, korekcijskega faktorja po točkovalnem zapisniku in vrednosti točke za tekoče leto, ki jo v začetku vsakega leta določi Izvršni svet Skupščine občine Izola.

Izračun se vrši po formuli:

$$Vp = m2 \times (To + Tn + Tl) \times f \times Vt$$

Vp = revalorizirana vrednost poslovnega prostora

m2 = neto koristna izmera po točkovalnem zapisniku

To = osnovne točke po točkovalnem zapisniku

Tn = točke glede na namembnost poslovnega prostora

Tl = točke glede na lokacijo poslovnega prostora

f = korekcijski faktor po točkovalnem zapisniku

Vt = vrednost točke

Najnižje mesečne najemnine se izračunavajo po naslednjem obrazcu:

$$Nm = \frac{Vp \times k}{12 \times 100}$$

Nm = najnižja mesečna najemmina

Vp = revalorizirana vrednost poslovnega prostora, ki se mesečno usklajuje z rastjo cen industrijskih izdelkov pri proizvajalcih

k = letna stopnja najemnine od revalorizirane vrednosti poslovnega prostora. Letno -stopnja najemnine določa upravljalec na podlagi sklepa Izvršnega sveta občine.

Letna stopnja sestoji iz:

- stopnje za amortizacijo določene po republiških ali zveznih predpisih
- stopnje za investicijsko in tekoče vzdrževanje
- stopnje za razširjeno reprodukcijo v deležu kot jo predstavlja vrednost za namenbnost in lokacijsko ugodnost poslovnega prostora
- stopnje za stroške upravljanja in funkcionalne stroške

Izračunani najnižji mesečni najemnini je dodan še pri oddaji poslovnega prostora izlicirani delež najemnine.

31. člen

Pri določanju vrednosti poslovnega prostora se upoštevajo dodatne točke glede na namenbnost poslovnega prostora določene pri oddaji oz. sklepanju pogodbe.

1. skupina 5 točk 3. skupina 40 točk 5. skupina 100 točk

2. skupina 20 točk 4. skupina 80 točk

Skupine namenbnosti so naslednje:

1. SKUPINA

-Zdravstveno varstvo, -socialno varstvo, -politične organizacije, -družbeno varstvo mladine, -izobraževanje, -društva, -kulturno izobraževanje, -narodnostne dejavnosti, -skladišča, -organizacije, ki se financirajo iz proračuna občine

2. SKUPINA

-trgovine z živilskimi proizvodi na drobno in za obrt, -čevljarstvo, -dežnikarstvo, -kozmetični saloni, -krojaštvo, -pralnice in likalnice, -garaže, -pletilstvo,

-deficitarna dejavnost

3. SKUPINA

-vse trgovine razen živilskih, -ključavničarstvo, -mizarstvo, -tapetnistvo, -kleparstvo, -kemične čistilnice, -elektro in vodoinstalaterstvo steklarstvo, -izdelovanje sobnega in stavbnega pohištva, -druge storitvene dejavnosti, ki niso našteje v 2. skupini

4. SKUPINA

V 4. skupini so proizvodne dejavnosti.

5. SKUPINA

-gostinstvo, -kava bari, -banke, -slašičarne, -gostišča, -agencije,

-okrepčevalnice, -zavarovalnice, -predstavništva, -duty free shop-i,

32. člen

Pri določanju vrednosti poslovnega prostora se upoštevajo dodatne točke glede na lokacijsko ugodnost poslovnega prostora. Pri določanju se upošteva dejanska lega poslovnega prostora glede na vhod v poslovni prostor ali večji del izloženih oken.

Območja so naslednja:

OBMOČJE A

-Cankarjev drevored do križišča s Kosovelovo ulico, -Kristanov trg, -Verdijeva ulica, -Trg JLA, -Trg 22. julija, -Drevored 1. maja, -Kidričevo nabrežje,

-Trg 29. novembra, -Gorkijeva ulica, -Pittonijeva ulica,

OBMOČJE B

-Alietova ulica, -Ljubljanska ulica, -Ulica IX. korpusa, -Bazoviška ulica, -Muzčeva ulica, -Ribiška ulica, -Cona mestne obrti, -Skladiščna ulica, -Postojnska ulica, -Dantejeva ulica, -Kocjančičeva ulica, -Koprska ulica, -ulica Emilia Driolia, -Morova ulica, -Industrijska cona, -ulica Ob starem zidovju

-ulica Istrska vrata, -ulica Ob stari bolnici, -Cankarjev drevored, ostalo Volaričeva ulica, -Prekomorskih brigad, -ulica Proletarskih brigad

OBMOČJE C

-Gramčijeva ulica, -Senčna pot, -Strma pot, -Hudourniška pot, -Nazorjeva ulica, -Vrtna ulica, -Kettejeva ulica, ulica Ob stolpu, Sončna pot, -Kopaljska ulica,

-ulica Salvatore Aliendeja, -Leninova ulica, -ulica Oktobrske revolucije

OBMOČJE D

-ulica Alme Vivode, -ulica Mirke Kleve, -Kajuhova ulica, -ulica Bogomira Magajne, -ulica Ob pečini, -Kosova ulica, -ulica Borisa Kraigherja, -ulica Ob vratih,

-Kosovelova ulica, -Brkinska ulica, -ulica Osvobodilne fronte, -Kraška ulica,

-Dvorišna ulica, -Pekarniška ulica, -Levstikova ulica, -ulica Elvire Vatovec,

-Pleničičeva ulica, -Trg padlih, -Gasilska ulica, -Prešernova cesta,

-Trg pri bolnici, -Gortanova ulica, -Premrljova ulica, -Veluščkova ulica,

-Gregorčičeva ulica, -ulica Sergeja Mašere, -Zustovičeva ulica, -Gubčeva ulica,

-Smrekarjeva ulica, -Župančičeva ulica, -Istrskega odreda, -ulica Svobode,

-Tomšičeva ulica, -ulica Ivana Regenta, -Tomazičeva ulica

OBMOČJE E

-Aškerčeva ulica, -Prečna ulica, -Kažipotna ulica, -Bevkova ulica, -Piranska ulica, -Krapanova ulica, -Cegnarjeva ulica, -Šolska ulica, -Kumarjeva ulica, -Goriška ulica, -Spincičeva ulica, -Trubarjeva ulica, -ulica Giordana Bruna, -Tartinijeva ulica, -Tovarniška ulica, -Garibaldijeva ulica, -Trinkova ulica, -Tržaška ulica

OBMOČJE F

-Jagodje, -Šared, -Polje, -Livade, -Cetore, -Malija, -Korte

1. OBMOČJE A 80 točk

2. OBMOČJE B 60 točk

3. OBMOČJE C 40 točk

4. OBMOČJE D 30 točk

5. OBMOČJE E 15 točk

6. OBMOČJE F 5 točk

33. člen

Rast najemnin se mesečno usklajuje v skladu z indeksom porasta cen na drobno v Republiki Sloveniji.

34. člen

Mesečne najemnine se evidenčno in po računih vodijo ločeno za delež osnovne vrednosti od deleža za vrednost lokacije, namenbnosti in izlicirane presežne vrednosti. Vrednosti se določajo v skladu s 30. členom tega pravilnika. Osnovna vrednost je izračunana najemmina samo z osnovnimi točkami (To) brez točk za lokacijo, točk za dejavnost in brez presežne izlicirane vrednosti.

Osnovna vrednost najemnine se vodi pri upravljalcu poslovnih prostorov, namensko porabo teh sredstev pa lastnik in upravljalec predhodno dogovorita z letnimi plani za zagotovitev sredstev za amortizacijo, investicijsko in tekoče vzdrževanje ter sredstev za stroške upravljanja.

Sredstva iz vrednosti za lokacijo, vrednosti zaradi dejavnosti in izlicirane presežne vrednosti se sprotno izloča na posebni partiji proračuna občine Izola za poslovne in stanovanjske namene in služijo za razširjeno reprodukcijo pri poslovnih prostorih, sodelovanje pri urejenju prostora (urejanje uličnih tlakov, instalacij, ...) in pri prenovi starega mestnega jedra.

35. člen

Skladiščni prostori in priročna skladišča so točkovana po enaki metodologiji kot poslovni prostori v posameznih skupinah dejavnosti in 30., 31. ter 32. členu tega pravilnika.

VIII. VLAGANJE V POSLOVNO STAVBO ALI POSLOVNI PROSTOR

36. člen

Najemnik poslovnega prostora ali stavbe lahko pridobi v soglasju z upravljalcem v najem delno tehnično opremljene in dokončane ali nedokončane poslovne prostore ter poslovne prostore, katere je zaradi dejavnosti potrebno obnoviti. V najem lahko dobi tudi neurejene kletne prostore, ki so predvideni za preureditev v poslovne prostore.

37. člen

Pred oddajo takih poslovnih prostorov ali kleti se najemnik in upravljalec pogodbeno dogovorita o obsegu in obliki potrebnih del za usposobitev poslovnega prostora. Na podlagi planirane vrednosti investicije se pred pričetkom ugotovi rentabilnost investicije, tako, da ta ne sme presegati skupne vrednosti sredstev amortizacije in stroškov vzdrževanja za novousposobljeni poslovni prostor za dobo 33 let. V kolikor je najemnik kljub temu zainteresiran za izvedbo investicije se navedeni višek vloženih sredstev šteje kot nepovratni vložek v breme najemnika. Najemnik se tudi obveže, da dejansko izvedena dela ne bodo po računu presegala rentabilne vrednosti investicije. V kolikor bodo presežena se bo vloženi višek sredstev ravno tako štel kot nepovratni vložek v breme najemnika.

38. člen

Po dokončanju usposobitve poslovnega prostora se na podlagi točkovalnega zapisnika ugotovi nova revalorizirana vrednost poslovnega prostora in na podlagi tega tudi mesečna najemmina. Ugotovi se tudi dejanska priznana vrednost investicijskega vlaganja najemnika v usposobitev poslovnega prostora. Priznana investicijska vlaganja najemnika se vračajo najemniku z zmanjšanjem najemnine v predvidenem obsegu amortizacije in investicijskega vzdrževanja, vendar največ za dobo 33 let. Doba vračanja se časovno ugotovi takoj po dokončanju del in ostane do izplačila nespremenjena. Po dokončani dobi vračanja najemnik plačuje polno vrednost mesečne najemnine.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

39. člen

Najemnine se po določilih tega pravilnika usklajuje postopoma do 30.06.1994.

40. člen

Najemnikom, ki so vlagali lastna sredstva v poslovne prostore ali poslovne stavbe, se upoštevajo pogodbeno določila o zmanjšani najemnini do poteka dobe iz 38. členu tega pravilnika, dolžni pa so plačati letno porast najemnin. Po poteku dobe se obnovi pogodbeno razmerje in upoštevajo določila tega pravilnika.

41. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov (Ur. objave št. 16/91 z dne 26. aprila 1991).

42. člen

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

Številka: 363-16/93

Datum: 18/1-1994

Visti gli artt. 1 e 10 della Legge sugli edifici e i locali d'esercizio (Gazz.Uf. RSS, nn. 18/84 e 34/88) e l'art. 202 dello Statuto del comune di Isola, (Foglio ann.uff., nn. 21/87 e 26/87) il Consiglio esecutivo dell'Assemblea del comune di Isola ha approvato, nella seduta del 18 gennaio 1994, il

REGOLAMENTO SULL'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI EDIFICI E LOCALI D'ESERCIZIO

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Il presente Regolamento determina le modalità, le condizioni e il procedimento di assegnazione in locazione, nel territorio del comune di Isola, di locali ed edifici d'esercizio (in seguito: locali d'esercizio) di proprietà del comune di Isola, e le modalità di determinazione e di aumento del canone di locazione.

Art. 2

Le disposizioni del presente regolamento vengono applicate anche in caso di locazione di autorimesse.

Art. 3

In conformità delle disposizioni della legge, in base al presente Regolamento è considerato locale d'esercizio uno o più vani, destinati allo svolgimento di affari, che di regola rappresentano un'unità edilizia e hanno un'entrata principale separata. Nel caso che la determinazione di un edificio risp. locale come edificio risp. locale d'esercizio risulti dubbia, a decidere in merito è l'organo amministrativo comunale addetto al settore abitazionale.

Art. 4

I locali d'esercizio vengono assegnati in locazione per l'esecuzione di attività conformemente ai piani di costruzione, ai piani regolatori, alle condizioni di assetto dell'ambiente e al Decreto sulla determinazione della destinazione d'uso dei locali d'esercizio nel comune di Isola.

Art. 5

Il Consiglio esecutivo dell'Assemblea del comune di Isola nomina la Commissione per l'assegnazione in locazione di locali d'esercizio (in seguito: Commissione), addetta all'assegnazione in locazione di edifici e locali d'esercizio (in seguito: locali d'esercizio).

La Commissione esamina l'intera problematica nel settore dei locali d'esercizio e propone le proprie posizioni e decisioni all'approvazione finale del Consiglio esecutivo. La Commissione risponde del proprio operato al Consiglio esecutivo e ha l'obbligo di relazionarlo in merito al proprio operato.

II. COMPOSIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE

Art. 6

La Commissione si compone di cinque membri, nominati dal Consiglio esecutivo, e precisamente:

- il presidente e il sostituto del presidente, nominati fra i membri del Consiglio esecutivo
- un membro dal Segretariato di pubblica amministrazione - l'addetto al settore dell'artigianato
- un membro proposto dall'Unione degli artigiani di Isola
- un membro proposto dalle comunità locali

Art. 7

La commissione svolge i seguenti compiti:

- propone l'assegnazione e le modalità di assegnazione del locale d'esercizio in locazione;
- suggerisce le condizioni del pubblico concorso e le condizioni di assegnazione del locale d'esercizio mediante contratto diretto;
- suggerisce il cambiamento della destinazione d'uso di alloggi in locali d'esercizio nonché il cambiamento della destinazione d'uso dei locali d'esercizio esistenti;
- suggerisce la cessazione del rapporto di locazione;
- tratta altre questioni relative ai locali d'esercizio (evidenza dei locali d'esercizio, le domande dei richiedenti ricevute, ecc.)

Art. 8

I compiti professionali e amministrativi per la Commissione vengono svolti dall'organo amministrativo o altra persona autorizzata dal Consiglio esecutivo. L'autorizzato invia alla Commissione proposte e iniziative nonché relazioni relative ai locali d'esercizio.

III. PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI EDIFICI E LOCALI D'ESERCIZIO

Art. 9

Il locale d'esercizio viene assegnato in locazione mediante asta pubblica, mediante pubblico concorso con accettazione di proposte scritte o, nei casi specificati dal presente Regolamento, con un contratto diretto.

PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEL LOCALE D'ESERCIZIO IN LOCAZIONE MEDIANTE L'ASTA PUBBLICA E PROCEDIMENTO DEL BANDO DI CONCORSO PUBBLICO CON ACCETTAZIONE DI OFFERTE SCRITTE

Art. 10

Il Consiglio esecutivo approva la deliberazione sul bando d'asta o sul pubblico concorso con accettazione di offerte scritte. La Commissione nomina una commissione addetta all'esecuzione dell'asta pubblica, la quale si compone di tre (3) membri, nominati fra i membri della stessa Commissione. In caso di concorso pubblico, a scegliere l'offerente migliore in base alle proposte scritte pervenute è il Consiglio esecutivo su proposta della Commissione.

Art. 11

Il concorso pubblico o il bando d'asta vengono pubblicati almeno 15 giorni prima della scelta nei mezzi di comunicazione e sugli albi pretori dell'Assemblea del comune di Isola e dell'Istituto per la pianificazione, l'urbanistica, gli alloggi e l'edilizia del comune di Isola.

Art. 12

Il concorso deve contenere i seguenti dati:

- luogo, via e numero civico del locale d'esercizio;
- superficie del locale d'esercizio;
- destinazione d'uso del locale d'esercizio;
- specificazione dell'attività;
- grado di attrezzamento del locale d'esercizio;
- il prezzo iniziale del canone di locazione;
- il deposito cauzionale obbligatorio, pari a tre (3) volte il prezzo iniziale del canone mensile, che i partecipanti devono versare prima dell'asta sull'apposito conto giro;
- il periodo per il quale il locale d'esercizio viene assegnato in locazione;
- il tempo e il luogo dell'asta pubblica;
- altri dati importanti per l'assegnazione in locazione dei locali d'esercizio.

ASTA PUBBLICA

Art. 13

La commissione per l'esecuzione dell'asta pubblica apre l'asta pubblica all'ora stabilita, informando i presenti sulle condizioni dell'asta pubblica, fra le quali soprattutto:

- che i rappresentanti risp. gli autorizzati devono presentare l'autorizzazione a rappresentare i concorrenti;
- la somma minima (determinata dalla commissione per l'esecuzione dell'asta pubblica) della quale il partecipante può alzare il prezzo iniziale del canone di locazione per ogni m² di superficie dell'edificio risp. locale d'esercizio, determinato dal Consiglio esecutivo del comune di Isola prima del bando dell'asta pubblica;
- che è dichiarato vincitore dell'asta il partecipante che per ultimo offre il prezzo più alto del canone mensile di locazione per il locale d'esercizio;
- che il diritto a partecipare all'asta è riservato ai partecipanti che adempiono alle condizioni del

bando d'asta;

- che ai partecipanti che non hanno avuto successo all'asta il deposito cauzionale verrà restituito entro un determinato termine e che il deposito cauzionale versato dal partecipante vincitore dell'asta verrà compreso nel canone di locazione per il primo mese di affitto.

Art. 14

La Commissione per l'esecuzione dell'asta pubblica stende il verbale di aggiudicazione, il quale deve contenere: il luogo e la data dell'asta pubblica, i nomi dei membri della commissione, i nomi dei partecipanti all'asta che hanno versato il deposito cauzionale, l'ammontare del deposito cauzionale, l'oggetto dell'asta, il nome e il cognome dell'aggiudicatario e l'ammontare raggiunto del canone di locazione per l'edificio risp. il locale d'esercizio, l'avviso ai rimanenti partecipanti su dove e quando ritirare il deposito cauzionale. Vengono messe a verbale anche le eventuali osservazioni o obiezioni dei partecipanti all'asta. Il verbale di aggiudicazione viene firmato da tutti i partecipanti all'asta e dai membri della commissione.

Art. 15

La Commissione per i locali d'esercizio verifica se ci sono obiezioni sull'assegnazione del locale d'esercizio in locazione. Se non ci sono obiezioni, la proposta di assegnazione del locale d'esercizio viene passata al Consiglio esecutivo.

CONCORSO PUBBLICO

Art. 16

Se il Consiglio esecutivo decide di assegnare il locale d'esercizio in locazione in base al concorso pubblico con l'accettazione di offerte scritte, il concorso deve contenere i seguenti dati:

- ubicazione, dimensioni e destinazione d'uso del locale d'esercizio;
- grado di attrezzamento del locale d'esercizio;
- periodo per il quale il locale viene assegnato in locazione;
- il termine di accettazione delle offerte - minimo 15 giorni dalla data di pubblicazione del concorso;
- altri eventuali dati concernenti lo stato e l'assetto del locale d'esercizio;
- l'ammontare del deposito cauzionale e il numero del conto giro;
- il termine entro il quale il locale deve essere collaudato;
- l'ammontare minimo del canone di locazione.

Art. 17

La deliberazione sul bando di concorso pubblico viene pubblicata nei mezzi di comunicazione.

Art. 18

Alle offerte scritte gli offerenti devono allegare l'attestato sull'adempimento delle condizioni dello svolgimento di determinate attività e la ricevuta del versamento del deposito cauzionale.

Art. 19

Il Consiglio esecutivo assegna il locale d'esercizio all'offerente migliore.

Art. 20

Il Consiglio esecutivo consegna la deliberazione sulla scelta del migliore offerente, debitamente motivata, a tutti i partecipanti al concorso pubblico. Ogni partecipante al concorso pubblico può inoltrare ricorso contro la deliberazione di cui sopra, entro 15 giorni dalla consegna della deliberazione. Il ricorso va demandato alla decisione definitiva del Consiglio esecutivo. Il Consiglio esecutivo deve decidere in merito al ricorso entro 15 giorni dalla ricezione del ricorso.

LOCAZIONE IN BASE A CONTRATTO DIRETTO

Art. 21

Il Consiglio esecutivo può assegnare un locale d'esercizio libero in locazione in base ad un contratto diretto, senza un concorso pubblico o un'asta pubblica, nei seguenti casi:

- se l'attuale locatario allarga l'attività con l'ottenimento di nuovi locali nello stesso edificio;
- se l'attuale locatario deve liberare i locali perché l'edificio sta per essere demolito o adattato al documento urbanistico esecutivo vigente;
- se l'attività dell'attuale locatario viene intrapresa da un suo familiare (coniuge, figli);
- nel caso di svolgimento di attività parzialmente o interamente finanziate dal bilancio del comune di Isola (associazioni culturali, sportive, partiti politici ...);
- se l'asta pubblica risp. il concorso pubblico non hanno avuto successo.

Art. 22

Il Consiglio esecutivo assegna i locali d'esercizio in locazione con il contratto di assegnazione di locali d'esercizio.

IV. LOCAZIONE DI GARAGE

Art. 23

I grage esistenti, costruiti all'interno o fuori dagli edifici di abitazioni, vengono di regola assegnati in locazione al locatario risp. proprietario dell'alloggio o al locatario risp. proprietario del locale d'esercizio collocato all'interno dell'edificio nel quale si trova il garage. L'amministratore dell'edificio avanza la proposta per il nuovo locatario del garage entro il termine di 8 giorni dalla ricezione dell'avviso. Se l'amministratore non avanza la proposta entro il termine prescritto si procede al bando d'asta. Il locatario dell'autorimessa non può subaffittare il garage.

V. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO SULL'ASSEGNAZIONE DELL'EDIFICIO RISP. LOCALE D'ESERCIZIO IN LOCAZIONE

Art. 24

Il Consiglio esecutivo verifica se il verbale contiene obiezioni in merito all'assegnazione del locale d'esercizio; dopo aver constatato l'inesistenza di obiezioni, decide di assegnare l'edificio risp. locale d'esercizio in locazione mediante contratto.

Art. 25

Il contratto di assegnazione dell'edificio risp. locale d'esercizio in locazione contiene i seguenti dati:

1. Denominazione risp. nome, cognome e indirizzo delle parti contraenti;
2. Oggetto di locazione (demarcazione esatta dell'edificio risp. locale d'esercizio con indicato l'indirizzo, la superficie e il numero dei vani);
3. Attività alla quale l'edificio risp. locale d'esercizio è destinato;
4. Periodo per il quale il contratto viene stipulato (a tempo determinato risp. indeterminato);
5. L'ammontare del canone di locazione con l'indicazione sull'aumento regolare del canone;
6. Modalità di pagamento del canone e inizio del pagamento;
7. Data dell'entrata in vigore del contratto e data d'inizio del rapporto di locazione;
8. Termine fino al quale il locatario è tenuto a tenere in consegna l'edificio risp. locale d'esercizio e usarlo secondo i termini del contratto;
9. Obblighi delle parti contraenti, relativi alla manutenzione e la ristrutturazione dell'edificio risp. locale d'esercizio nonché agli eventuali investimenti nei locali d'esercizio;
10. Determinazione del valore dell'edificio risp. locale;
11. Percentuale degli investimenti del locatario;
12. Modalità di restituzione degli investimenti al locatario;
13. Modalità di scioglimento del contratto risp. recesso dal contratto e termine di preavviso risp. recesso dal contratto;
14. Specificazione dell'attività svolta nel locale d'esercizio;
15. Altri reciproci diritti, obblighi e responsabilità derivanti dal rapporto di locazione;
16. Divieto di subaffitto del locale d'esercizio.

Art. 26

L'aggiudicatario è tenuto a stipulare il contratto di locazione entro il termine stabilito nella deliberazione, di regola nei 15 giorni successivi al rilascio della deliberazione del Consiglio esecutivo. Se il contratto non viene stipulato entro gli 8 giorni successivi al rilascio della deliberazione, si ritiene che il locatario si ritira dal firmamento del contratto, nel cui caso non ha diritto alla restituzione del deposito cauzionale.

Art. 27

Al locatario che con il Consiglio esecutivo ha stipulato il contratto di locazione, il locale d'esercizio

viene consegnato su verbale entro gli otto (8) giorni successivi alla stipulazione del contratto. Il locatario e' tenuto a prendere il locale in consegna e iniziare ad usarlo entro i termini stabiliti nel contratto. Se il locatario non inizia ad usare l'edificio risp. locale d'esercizio entro i termini del contratto senza validi motivi, il Consiglio esecutivo ha diritto di recedere dal vincolo contrattuale senza preavviso, e sciogliere il contratto. In caso di scoglimento del contratto ai sensi del presente articolo, il Consiglio esecutivo non e' tenuto a restituire al locatario il deposito cauzionale.

Art. 28

Colui che ritiene che i suoi interessi siano stati violati, puo inoltrare ricorso contro la decisione del Consiglio esecutivo entro 15 giorni dalla consegna della deliberazione.

VI. CESSAZIONE DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE

Art. 29

Oltre nei casi previsti per legge, il locatore ha il diritto di recedere dal contratto di locazione nei seguenti casi:

1. Se il locatario non provvede al pagamento delle spese di amministrazione degli interventi, impianti e servizi collettivi nell'edificio, le quali vanno pagate indipendentemente dal canone di locazione entro 15 giorni dalla data di ricezione dell'ammonizione del locatore.
2. Se il locatario non provvede, entro il termine di un mese dalla ricezione dell'ammonizione, all'esecuzione dei lavori di manutenzione a suo carico.
3. Se il locatario usa il locale d'esercizio senza aver prima ottenuto l'autorizzazione risp. permesso dell'organo amministrativo comunale.
4. Se il locatario non usa il locale d'esercizio oppure lo usa sporadicamente per piu' di due mesi senza un motivo fondato.
5. Se il locatario non provvede al pagamento del canone di locazione per due mesi consecutivi.
6. Per interessi superiori della comunita' (fatto constatato dall'assemblea del comune).
7. Se il locatario rifiuta la sua collaborazione alla ristrutturazione dell'edificio e la collaborazione e' stata determinata nel contratto di locazione.
8. Se il locatario usa il locale d'esercizio per svolgere un'attivita' non conforme ai termini del contratto di locazione.

VII. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Art. 30

I canoni di locazione minimi per la locazione di edifici e locali d'esercizio di proprieta' del comune di Isola vengono determinati in base alla metodologia prescritta nel Regolamento sui criteri e i metodi di determinazione del valore di alloggi e case d'abitazione nonche' sul sistema di punteggio (Gazz.Uff.RSS, n. 25/81). Il valore rivalutato del locale d'esercizio viene calcolato in base alla superficie utile netta del locale d'esercizio, al punteggio relativo all'edificio e alle attrezzature, al punteggio per la destinazione d'uso del locale in base all'art. 31 del presente Regolamento, al punteggio per l'ubicazione del locale d'esercizio in base all'art. 32 del presente Regolamento, al fattore di correzione in base al verbale di stima nonche' al valore del punto per l'anno in corso, determinato all'inizio di ogni anno dal Consiglio esecutivo dell'Assemblea del comune di Isola.

Il calcolo si esegue in base alla seguente formula:

$$V_p = m_2 \times (T_o + T_n + T_l) \times f \times V_t$$

V_p = valore rivalutato del locale d'esercizio

m_2 = superficie utile netta in base al verbale di stima

T_o = punteggio base secondo il verbale di stima

T_n = punteggio relativo alla destinazione del locale d'esercizio

T_l = punteggio relativo all'ubicazione del locale d'esercizio

f = fattore di correzione in base al verbale di stima

V_t = valore del punto

Il canone di locazione minimo viene calcolato in base alla seguente formula:

$$N_m = \frac{V_p \times k}{12 \times 100}$$

N_m = canone di locazione minimo

V_p = valore rivalutato del locale d'esercizio, il quale viene mensilmente pareggiato con l'aumento del costo di produzione dei prodotti industriali

k = tasso annuo del canone di locazione rispetto al valore rivalutato del locale d'esercizio. L'amministratore del locale d'esercizio determina il tasso annuo del canone in base alla deliberazione del Consiglio esecutivo del comune.

Il tasso annuo comprende:

- il tasso di ammortamento stabilito con le disposizioni repubblicane o federali
- il tasso della manutenzione a titolo di investimenti e della manutenzione ordinaria
- il tasso della riproduzione ampliata, rappresentato dal valore della destinazione d'uso e della posizione vantaggiosa del locale d'esercizio
- il tasso delle spese di amministrazione e delle spese funzionali.

Al cosi' calcolato canone mensile minimo viene aggiunta la quota del canone di locazione raggiunta all'asta.

Art. 31

Vengono considerati nella determinazione del valore del locale d'esercizio punti aggiuntivi, determinati al momento dell'assegnazione in locazione risp. della stipulazione del contratto, relativi alla destinazione d'uso del locale d'esercizio.

gruppo I - 5 punti

gruppo II - 20 punti

gruppo III - 40 punti

gruppo IV - 80 punti

gruppo V - 100 punti

Destinazioni dei locali d'esercizio:

GRUPPO I

- assistenza sanitaria, - assistenza sociale, - assistenza sociale ai giovani, - istruzione, - educazione culturale, - attivita' delle nazionalita', - organizzazioni finanziate dal bilancio comunale, - organizzazioni politiche, - associazioni,

- magazzini

GRUPPO II

- vendita al dettaglio di alimentari, artigianato - calzolari - sarti - fabbricazione di indumenti a maglia - fabbricazione e riparazione di ombrelli

- lavanderie e stierie - attivita' deficitarie - saloni di bellezza - garage

GRUPPO III

- tutti i negozi eccetto i negozi di alimentari - tappezzeri - elettricisti e idraulici - fabbricazione di mobili e infissi - fabbri - stagnai - falegnami - vetrai - pulitura a secco - altre attivita' non comprese nel gruppo II

GRUPPO IV

- attivita' di produzione

GRUPPO V

- ristoranti - pasticcerie - tavole calde - bar - trattorie - duty free shop - compagnie di assicurazioni - banche - agenzie - rappresentanze

Art. 32

Nel determinare il valore del locale d'esercizio vengono considerati punti aggiuntivi relativi alla posizione vantaggiosa del locale d'esercizio. Va considerata nella determinazione la posizione effettiva del locale rispetto alla collocazione dell'entrata o della maggior parte delle vetrine.

Zone:

ZONA A

- Viale I. Cankar (fino al - - Viale I maggio l'incrocio con Via Kosovel) - Via M. Gorki - Piazza

E. Kristan - Piazza grande - Piazza 22 luglio - Riva B. Kidric - Piazza 29 novembre - Via V.

Pittoni - Via G. Verdi

ZONA B

- Via Alieto - Via dei magazzini - Via Basovizza - Via V. Kocjancic - zona artigianale - Via M.

Moro - Via Dante Alighieri - Via antiche mura - Via Emilio Drioli - Via dell'ospedale vecchio -

zona industriale - Via H. Volaric - Porta d'Istria - Via delle brigate proletarie - V.le Cankar -

parte restante - Via del IX corpo d'armata - Via delle brig. d'oltremare - Via dei pescatori - Via

Lubiana - Via Postumia - Via L. Muzec - Via Capodistria

- ZONA C

- Via A. Gramsci - Via del torrione - Vicolo del torrente - Via Salvador Allende - Via D. Kette

- Via rivoluz. d'ottobre - Via del bagno - Vicolo ripido - Via Lenin - Via degli orti - Via ombra-

brata - Vicolo del sole - Via V. Nazor

- ZONA D

- Via A. Vivoda - Strada F. Prešeren - Via B. Magajna - Via Janko Premrl - Vojko - Via B.

Kraigher - Via S. Mašera - Via dei Berchini - Via H. Smrekar - Vicolo alle corti - Via della li-

berta' - Via E. Vatovec - Via P. Tomazič - Vicolo dei pompieri - Via Kajuh - Via V. Gortan -

Via S. Kos

- Via S. Gregorčič - Via S. Kosovel - Via M. Gubec - Via del Carso - Via del distacc. istriano

- Via F. Levstik - Via I. Regent - Piazza dei caduti - Via M. Kleva - Piazza dell'ospedale

- Via dello scoglio - Via A. Velušček - Vicolo alle porte - Via I. Zustovič - Via del fronte di li-

ber. - Via O. Župančič - Vicolo del forno - Via T. Tomšič - Via A. Plencič - ZONA E

- Via A. Aškerc - Via V. Spinčič - Via F. Bevč - Via G. Tartini - Via F. Cegnar - Via I. Trinko

- Vicolo Gorizia - Via del viario - Via Giordano Bruno - Via M. Krpan - Via G. Garibaldi -

Via S. Kumar - Vicolo traverso - Via P. Trubar

- Via Pirano - Via della fabbrica - Vicolo delle scuole - Vicolo Trieste

- ZONA F

- Jagodje - Polje - Korte - Livade - Šared - Malija - Cetore

ZONA A - 80 punti

ZONA B - 60 punti

ZONA C - 40 punti

ZONA D - 30 punti

ZONA E - 15 punti

ZONA F - 5 punti

Art. 33

L'aumento dei canoni di locazione viene effettuato mensilmente in base all'indice di aumento dei prezzi al minuto nella Repubblica di Slovenia.

Art. 34

L'evidenza dei canoni mensili di locazione viene tenuta separatamente per la quota base risp. per la quota del valore dell'ubicazione del locale, della destinazione del locale e del valore aggiunto raggiunto all'asta, in base alle fatture. I singoli valori vengono determinati in conformita' dell'art. 39 del presente Regolamento. La quota base e' rappresentata dalla calcolazione del canone con la considerazione del solo punteggio base (T_o), senza considerare i punti per l'ubicazione, la destinazione e il valore aggiunto raggiunto all'asta.

L'evidenza della quota base del canone di locazione viene tenuta dall'amministratore del locale d'esercizio, l'utilizzo finalizzato dei suddetti mezzi viene invece precedentemente concordato dal proprietario e dall'amministratore nei piani annuali di acquisizione dei mezzi per l'ammortamento, la manutenzione a titolo di investimenti risp. ordinaria e le spese amministrative.

I mezzi della quota per l'ubicazione e la destinazione del locale d'esercizio e del valore aggiunto raggiunto all'asta vengono regolarmente devoluti ad una partita separata del bilancio preventivo del comune di Isola, destinata ad alloggi e locali d'esercizio, e vengono usati per la riproduzione ampliata nel settore dei locali d'esercizio, la partecipazione all'assetto dell'ambiente (riparazione dei lastricati delle vie, delle installazioni ...), e per il risanamento del centro storico.

Art. 35

I magazzini e i depositi ausiliari vengono stimati secondo la metodologia per la stima dei locali d'esercizio di cui ai singoli gruppi di attivita' e agli artt. 30, 31 e 32 del presente Regolamento.

VIII. INVESTIMENTI NEGLI EDIFICI RISP. LOCALI D'ESERCIZIO

Art. 36

Il locatario dell'edificio risp. locale d'esercizio puo' prendere in affitto, previo accordo con l'amministratore, locali parzialmente tecnicamente attrezzati, locali completati o non completati, come pure locali che devono essere ristrutturati e adattati all'attivita'. Al locatario possono essere assegnati anche scantinati da essere trasformati in locali d'esercizio.

Art. 37

Prima dell'assegnazione dei suddetti locali o scantinati in locazione, il locatario e il locatore si accordano sulla quantita' e il genere dei lavori necessari per l'abilitazione del locale d'esercizio. In base al valore pianificato dell'investimento, prima dell'inizio dei lavori viene verificata la redditivita' dell'investimento, il quale non deve superare il valore complessivo delle spese di ammortamento e delle spese di manutenzione del locale acquisito verificatesi in 33 anni. Se il locatario e' in ogni caso interessato all'investimento, l'eccedenza sulle spese pianificate e' considerata apporto irrecuperabile del locatario. Inoltre il locatario si assume l'obbligo che il valore dei lavori realizzati non supereranno, dopo il rendiconto, il valore redditizio dell'investimento. In caso contrario, anche quest'eccedenza sulle spese previste viene considerata apporto irrecuperabile del locatario.

Art. 38

Conclusi i lavori relativi all'abilitazione del locale all'attivita', con il verbale di stima viene stabilito il nuovo valore rivalutato del locale d'esercizio e in base ad esso determinato il canone di locazione mensile. Viene stabilito anche il valore effettivo riconosciuto degli investimenti nel locale. Il locatario viene rimborsato delle spese degli investimenti riconosciuti con la riduzione del canone di locazione per il valore previsto delle spese di ammortamento e di manutenzione a titolo di investimenti, per un periodo massimo di 33 anni. Il periodo di restituzione viene stabilito immediatamente dopo la conclusione dei lavori e rimane invariato fino alla restituzione compiuta dei mezzi. Concluso il periodo di restituzione, il locatario inizia a pagare l'intera somma mensile del canone d'affitto.

IX. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 39

In base alle disposizioni del presente Regolamento, i canoni di affitto vengono pareggiati progressivamente, fino al 30/6-1994.

Art. 40

In caso di locatari che hanno investito i propri mezzi in locali d'esercizio o edifici, vengono rispettate le disposizioni contrattuali sulla riduzione del canone di affitto fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 38 del presente Regolamento. Concluso il suddetto periodo, il rapporto di locazione viene rinnovato nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 41

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento cessa di avere effetto il Regolamento sull'assegnazione di locali d'esercizio in locazione (Foglio ann.uff. n. 16/91 del 26 aprile 1991).

Art. 42

Il presente Regolamento entra in vigore l'ottavo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Foglio annunci ufficiali.

N.ro: 363-16/93

Data: 18/1-1994