

4. če najemnik v roku enega meseca od dneva prejema opomina ne opravi del, potrebnih za vzdrževanje poslovnega prostora, ki spadajo v njegove stroške oziroma ne začne z opravljanjem dovoljene dejavnosti;
5. če najemnik, ki je uporabljal poslovni prostor brez upravičenega razloga preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca ali ga uporablja le občasno;
6. če so poslovni prostori potrebni najemodajalcu;
7. če je podan širši družbeni interes;
8. če najemnik odkloni sodelovanje pri prenovi hiše;
9. če ima najemnik neustrezen program za opravlja-

nje dejavnosti ali neustrezno ureditev poslovnega prostora.

V. KONČNE DOLOČBE

18. člen

Ta pravilnik začne veljati, ko ga sprejme izvršni svet, uporablja pa se od 1. 1. 1983 dalje.

Pravilnik se objavi v glasilu SZDL Ljubljana Center »DOGOVORI«.

PREDSEDNIK
IZVRŠNEGA SVETA
Milan SLEMNIK

OBRAZLOŽITEV K PRAVILNIKU O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV

Občina Ljubljana Center ima pravico razpolaganja nad 1061 poslovnimi prostori. Pravico iz 37. čl. zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. l. SRS 18/74), po katerem se poslovni prostori pod določenimi pogoji prenesejo v osnovna sredstva najemnika, ki te prostore uporablja za svojo dejavnost, je uveljavilo 188 družbenopravnih oseb. V t. i. občinskem fondu je torej ostalo še 873 poslovnih prostorov, glede katerih je morala občina sprejeti postopek in način razpolaganja in oddajanja. Zakon o združenem delu namreč v svojem 234. členu določa, da je potrebno opredeliti pogoje, med katerimi se lahko dajejo osnovna sredstva v uporabo. Dalje velja opozoriti na 40. čl. zakona o stanovanjskem gospodarstvu. (Ur. l. SRS, 3/81), po katerem družbenopolitična skupnost zadrži pravico razpolaganja in oddajanja tistih stanovanj, ki jih je sama zgradila ali kako drugače pridobila. Po analogiji velja ta določba tudi za poslovne prostore.

V dosedanji praksi je poslovne prostore oddajala v najem komisija pri SSS Ljubljana Center. Po novih zakonskih predpisih pa to ni več možno. Zato tudi predlog samoupravnega sporazuma o ustanovitvi SSS Ljubljana Center za razliko od sedaj veljavnega samoupravnega sporazuma iz leta 1974 ne določa, da se pravica oddajanja poslovnih prostorov, katerih imetnik pravice uporabe je občina, prenese na stanovanjsko skupnost. Seveda pa po zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih s temi poslovnimi prostori še vedno upravlja stanovanjska skupnost, gospodarjenje pa v skladu z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu prevzemajo skupnosti stanovanjcev.

Izhajajoč iz nove zakonske ureditve ter nove samoupravne organiziranosti stanovanjske skupnosti je izvršni svet skupščine občine Ljubljana Center dne 15. 9. 1982 sprejel sklep, da se izdelajo kriteriji za oddajanje poslovnih prostorov, nad katerimi ima razpolagalno pravico občina Ljubljana Center in način izvrševanja funkcije izvršnega sveta glede oddajanja. V ta namen je bil sestavljen osnutek pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem in posredovan v obravnavo pristojnim organom. Do postavitve tega roka so osnutke pravilnika obravnavali: SSS Ljubljana Center, Staninvest, Ljubljanski regionalni zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine, Koordinacijski odbor za prenovo Stare Ljubljane, Obrtno združenje občine Ljubljana Center, Gospodarska zbornica občin ljubljanskega območja, komite za

družbeno planiranje in gospodarstvo, komite za urbanizem, komunalo in gradbene zadeve, komite za družbene dejavnosti ter sveti KS Stara Ljubljana, Trg osvoboditve, Kolodvor, Josip Prašnikar, Gradišče, Ajdovščina in Tabor. Na osnutek je podalo svoje pripombe tudi Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane. Udeleženci v razpravah so večinoma podprli predlagane rešitve ter se opredelili do načelnih vprašanj. Upoštevana je večina predlogov, mnenj in stališč, ki so jih dali razpravljalci v fazi osnutka pravilnika. Izvršni svet je predlog pravilnika obravnaval in ga dne 15. 12. 1982 sprejel.

Pravilnik se začne uporabljati s 1. 1. 1983. Določbe tega pravilnika se ne uporabljajo samo za oddajo poslovnih prostorov, na katerih ima pravico uporabe občina Ljubljana Center, pač pa tudi za oddajo tistih prostorov, ki se po zakonu ne štejejo za poslovne prostore kot npr. garaže, kioski, zimski vrtovi ipd.

O oddaji v najem odloča komisija, v kateri so udeleženi predstavniki 3 upravnih organov, ki odgovarjajo za stanje na področjih, kamor se ga, predvsem z ekonomskega in prostorskega vidika, tudi oddajanje poslovnih prostorov. V komisijo je vključen še predstavnik SSS Ljubljana Center oz. Komunalne skupnosti Ljubljana Center, glede na to ali gre za oddajo poslovnega prostora ali za oddajo javnih površin, predstavnik KS, na območju katere se oddaja poslovni prostor ter predstavnik obrtnega združenja oz. gospodarske zbornice odvisno od tega, ali gre za oddajo občanu ali družbenopravni osebi. Izvršni svet je ob tem, ko je sprejel pravilnik, tudi že imenoval komisijo.

Poslovni prostori se oddajajo v najem ali z javnim natečajem ali brez javnega natečaja neposredno s pogodbo. Pravilnik taksativno našteva primere neposredne oddaje.

Pravilnik določa tudi razloge za odpoved pogodbe o oddaji, izrecno pa so navedeni razlogi za odstop od pogodbe ob vsakem času, ne glede na zakonske ali pogodbene obveznosti o trajanju oddaje.

V pravilniku je sprejeto načelo, da se poslovni prostori oddajajo v najem za določen čas. Ekonomska varnost je najemniku zagotovljena z določbo, da doba oddaje ne sme biti krajša od dobe, v kateri se vložena sredstva ekonomsko ne amortizirajo.

Izdaja tega pravilnika pomeni nov način uveljavljanja upravljalških upravičenj, ki jih ima občina na poslovnih prostorih, ki so prešli v družbeno lastnino z nacionalizacijo ali zaplembo.