

Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov

Na podlagi 18. člena sprememb in dopolnitev pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem je sekretariat za občno upravo občine Ljubljana Center določil prečiščeno besedilo pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem. Prečiščeno besedilo pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem obsega: pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem, ki je začel veljati 16. 12. 1982, uporabljati pa s 1. 1. 1983 ter spremembe in dopolnitve pravilnika, ki so začele veljati 15. 2. 1984 in 18. 11. 1986

PRAVILNIK O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM (prečiščeno besedilo)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se v skladu z zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list SRS, št. 18/74) ter odlokom o poslovnih prostorih (Ur. list SRS, št. 20/76 in 38/86) določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v družbeni lastnici v najem, katerih imetnik pravice uporabe je Občina Ljubljana Center.

2. člen

Določbe tega pravilnika se smiselno uporabljajo tudi za oddajo garaž, garažnih boksov, kioskov, stojnic, reklamnih omaric, reklamnih tabel ter javnih površin za opravljanje poslovnih in drugih dejavnosti.

3. člen

Za oddajo poslovnih prostorov v najem izvršni svet ustanovi in imenuje komisijo.

4. člen

Komisija odloča o oddaji poslovnega prostora v najem. Komisija je za svoje delo odgovorna izvršnemu svetu in mora poročati o svojem delu.

5. člen

S poslovnimi prostori, oddanimi v smislu prejšnjih določb pravilnika gospodarijo skupnosti stanovalcev in samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Center v skladu s pristojnostmi, ki jih imajo po zakonu, samoupravnemu sporazumu o ustanovitvi stanovanjske skupnosti Ljubljana Center in drugih predpisih.

6. člen

Administrativno-tehnična dela za komisijo opravlja strokovna služba Stanovanjskega podjetja Ljubljana, ki tudi sprejema vloge. Pogodbe o oddaji poslovnih prostorov v najem sklepa izvršni svet.

II. SESTAVA IN NALOGE KOMISIJE

7. člen

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

- predstavnik komiteja za urejanje prostora;
- predstavnik komiteja za družbeno planiranje in gospodarstvo;
- predstavnik komiteja za družbene dejavnosti;
- predstavnik samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center;
- predstavnik komunalne skupnosti ljubljanskih občin, če gre za oddajo javnih površin;
- predstavnik sklada stavbnih zemljišč, če gre za oddajo prostorov sklada;
- predstavnik pristojne krajevne skupnosti;
- predstavnik Obrtnega združenja občine Ljubljana Center;
- predstavnik Gospodarske zbornice občin ljubljanskega območja.

Predsednika in člane komisije imenuje izvršni svet za 4 leta. Predsednik komisije ima namestnika, ki ga komisija izvoli izmed svojih članov.

Izvršni svet lahko še pred iztekom roka, razreši posameznega člana komisije.

Komisija odloča z večino glasov vseh članov.

8. člen

Komisija opravlja naslednje naloge:

- zbere podatke o poslovnem prostoru, ki se oddaja v najem ter opredeli pogoje javnega natečaja;
- sprejme sklep o javnem natečaju in ga objavi ali ugotovi, da so podani pogoji za oddajo poslovnega prostora v najem neposredno s pogodbo;
- obvezno pridobi mnenja ljubljanskega regionalnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine, kadar gre za oddajo poslovnega prostora v spomeniško varovanem območju ter koordinacijskega odbora za prenovu Stare Ljubljane, kadar gre za oddajo poslovnega prostora na območju Stare Ljubljane;
- pridobi mnenja drugih organizacij in skupnosti, kadar meni, da so potrebna pred odločitvijo o oddaji v najem;
- po izteku roka za zbiranje ponudb prouči vse ponudbe, priporočila in mnenja ter sprejme odločitve v skladu z 12. členom tega pravilnika;
- odloča o odpovedi ali o odstopu od najemne pogodbe.

III. ODDAJA POSLOVNEGA PROSTORA

9. člen

Oddaja poslovnega prostora v najem se opravi na podlagi javnega natečaja ali brez javnega natečaja neposredno s pogodbo v utemeljenih primerih iz 13. člena tega pravilnika.

10. člen

Poslovni prostori se oddajajo v najem za nedoločen čas, razen v izjemnih primerih.

Najemna pogodba, ki je sklenjena za določen čas, preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena ali pa takoj, če najemnik ne izpolnjuje pogojev pogodbe po 17. členu tega pravilnika.

11. člen

Razpis javnega natečaja vsebuje:

- lokacijo in velikost poslovnega prostora, ter višino najemnine;
- namembnost;
- čas, za katerega se poslovni prostor oddaja v najem;
- rok za zbiranje pismenih ponudb, ki ne sme biti krajši od 15 dni od dneva objave;
- dokaz o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti oziroma izpisek iz sodnega registra za razpisno dejavnost;
- druge pogoje v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora (idejno zasnovo z okvirnim predračunom pri objektih, ki se v celoti prenavljajo).

Javni natečaj se objavi v sredstvih javnega obveščanja.

12. člen

Poslovni prostor se odda ponudniku, ki v največji meri izpolnjuje pogoje javnega natečaja in katerega dejavnost je najbolj usklajena s programom razvoja občine oziroma s potrebami krajevne skupnosti.

V primeru dveh enakovrednih ponudnikov ima prednost družbeno pravna oseba.

V primeru, da dva ali več ponudnikov izpolnjujejo v enaki meri pogoje za najem poslovnega prostora, se odda poslovni prostor tistemu, ki ob upoštevanju dodatnih kriterijev postane najugodnejši ponudnik po naslednjem vrstnem redu:

1. dosežaj kvaliteto opravlja dejavnost v občini Ljubljana Center ali izven nje;
2. sprošča družbeni poslovni prostor na območju ljubljanskih občin;
3. povečuje število zaposlenih;
4. se vrača iz začasnega dela v tujini;
5. prvič pričrjenja z obrtno dejavnostjo;
6. prispeva h kvalitetnemu oblikovanju prostora.

Komisija mora o izboru podati utemeljitev in obvestiti vse ponudnike.

Zoper odločitev o oddaji poslovnega prostora v najem lahko vsak, ki se je udeležil natečaja, vložiti v 15 dneh od dneva, ko je prejel obvestilo ugovor na izvršni svet. Ugovor vložiti pri komisiji, ki ga odstopi izvršnemu svetu v dokončno odločitev.

13. člen

Komisija odda prosti poslovni prostor v najem družbenopravni osebi brez javnega natečaja neposredno s pogodbo v utemeljenih primerih in to:

1. če se sedanji najemnik nahaja v stečaju ali redni likvidaciji, novi najemnik pa prevzame delavce v redno delovno razmerje oziroma, če je opravljena pripojitev družbenopravne osebe;
 2. če se razširi poslovni prostor v isti stavbi ali v neposredni bližini 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 to potrebno zaradi preselitve najemnika iz poslovnega prostora zaradi rušenja, prenove, razširitve, prilagoditve zgradbe veljavnemu urbanističnemu dokumentu, ali zaradi odpovedi poslovnega prostora;
 5. če najemnik zamenja ali odstopi drug poslovni prosto;
 6. v posebno utemeljenih primerih ob predhodnem mnenju gospodarske zbornice, upravnega organa, pristojnega za gospodarstvo ter krajevne skupnosti po predhodnem mnenju sveta potrošnikov.
- Komisija lahko odda poslovni prostor v najem na osnovi določb prejšnjega odstavka, če je namembnost poslovnega prostora novega imetnika v skladu z odlokom o poslovnih prostorih.

14. člen

Občanom, ki z osebnim delom in lastnimi sredstvi opravljajo dovoljeno dejavnost, lahko komisija odda prosti poslovni prostor z neposredno oddajo v naslednjih primerih:

1. če se najemna pogodba sklene z ožjim družinskim članom (zakonec, otroci) sedanjega najemnika;
2. če se najemna pogodba sklene s snaho, zetom ali vnukom sedanjega najemnika, ki pa so bili pri njem v rednem delovnem razmerju najmanj 2 leti, sedanji najemnik pa nima pravnih naslednikov iz 1. točke tega člena;
3. če se najemna pogodba sklepa z delavcem oziroma delavci sedanjega najemnika, pri katerem so bili v rednem delovnem razmerju najmanj 5 let;
4. če se razširja poslovni prostor v isti stavbi ali v neposredni bližini na dejavnost, ki se nahaja v stavbi, urbanistično-gradbeno ter organizacijsko pa je to možno izvesti, predhodno pa je podano soglasje obrtnega združenja, upravnega organa, pristojnega za gospodarstvo in krajevne skupnosti;
5. če se poslovni prostor oddaja v najem občanom, ki z osebnim delom samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali kakšno drugo kulturno, odvetniško ali drugo poklicno dejavnost ob predhodnem soglasju upravnega organa, pristojnega za družbene dejavnosti in krajevne skupnosti;
6. če se poslovni prostor oddaja občanu, ki z drugimi samostojnimi obrtniki ustanavlja skupno obratovalnico, predhodno pa je podano soglasje Obrtnega združenja, upravnega organa, pristojnega za gospodarstvo in krajevne skupnosti;
7. če najemnik zamenja ali odstopi drug poslovni prostor;
8. če je to potrebno zaradi preselitve najemnika iz poslovnega prostora zaradi rušenja, prenove, razširitve ali zaradi prilagoditve zgradbe veljavnemu urbanističnemu dokumentu;
9. če gre za začasno preselitev zaradi prenove ali rekonstrukcije stavbe ali območja.

Poslovni prostor na osnovni 1., 2., in 3. točke prejšnjega odstavka se odda v najem, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. da je sedanji najemnik dosegel starostno ali invalidsko upokojitve;
 2. da je sedanji najemnik umrl;
 3. da so osebe, s katerimi se sklepajo najemne pogodbe strokovno usposobljene za opravljanje iste dejavnosti.
- V primeru, da oseba iz točke 1. odstavka ni strokovno usposobljena za opravljanje sedanje dejavnosti, nima pa potrebnih dohodkov za preživljanje, sedanji najemnik pa je umrl, lahko nadaljuje s poslovno dejavnostjo po poslovodji, ki izpolnjuje pogoje strokovne usposobljenosti.

Komisija odda poslovni prostor v najem na osnovi določb prejšnjega odstavka, če je namembnost poslovnega prostora novega najemnika v skladu z odstavkom o poslovnih prostorih.

15. člen

Dosedaj zgrajene garaže oziroma garažni boksi v sklopu stanovanjske zgradbe se oddajo v najem praviloma imetniku stanovanjske pravice, lastniku stanovanja, najemniku

oziroma lastniku poslovnega prostora v zgradbi, v kateri se nahaja garaža oziroma garažni boks.

Predlog za novega najemnika da hišni svet v roku 15 dni od obvestila komisije o oddaji garaže oziroma garažnega boksa v najem.

V primeru, da hišni svet ne predloži v roku predloga najemnika, se razpiše javni natečaj za imetnike stanovanjske pravice in etažne lastnike stanovanj v stavbi, v kateri se nahaja garaža oziroma garažni boks.

V primeru, da javni natečaj iz 3. odstavka tega člena ne uspe, se objavi ponovni natečaj za druge imetnike stanovanjske pravice in etažne lastnike izven stavbe.

Garaža oziroma garažni boks se odda v najem najemniku, če ima osebni avtomobil in prometno dovoljenje.

Najemnik ne sme garaže oziroma garažnega boksa oddati v podnajem.

16. člen

Najemna pogodba mora poleg z zakonom določenih sestavin še vsebovati:

1. označbo poslovnih prostorov in stavbe, v kateri se nahajajo;
2. označbo poslovne dejavnosti, ki jo bo najemnik opravljal v poslovnih prostorih (ožja specializacija), ter opis sprejetega programa vključno z notranjo in zunanjo opremo poslovnega prostora;
3. določbe o uporabi skupnih delov in naprav v stavbi;
4. določba o času trajanja pogodbe;
5. višino najemnine in sorazmernih stroškov vzdrževanja skupnih delov in naprav ter storitev v stavbi;
6. določbe o odpovedi in odstopu;
7. določbe o vzdrževanju poslovnih prostorov;
8. določbe o načinu obračunavanja nujno vloženi sredstev v primeru predčasne prekinitve pogodbe.

IV. ODPOVED NAJEMNE POGODBE IN ODSTOP OD NAJEMNE POGODBE

17. člen

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

1. če najemnik ne plača najemnine ali 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 dneva prejema opomina ne opravi del, potrebnih za vzdrževanje poslovnega prostora, ki spadajo v njegove stroške oziroma ne začne z opravljanjem dovoljene dejavnosti;
3. če najemnik, ki je uporabljal poslovni prostor brez upravičenega razloga preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca ali ga uporablja le občasno;
4. če so poslovni prostori potrebni najemodajalcu;
5. če je podan širši družbeni interes;
6. če najemnik odkloni sodelovanje pri prenovi hiše;
7. če ima najemnik neustrezen program za opravljanje dejavnosti ali neustrezno ureditev poslovnega prostora;
8. če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez privolitve najemodajalca.

Po stezah partizanske Jelovice



»Družinski« posnetek pohodne ekipe ZRVS Poljane

V nedeljo, 11. januarja 1987 je bil tradicionalni pohod s tekmovanjem »Po stezah partizanske Jelovice«, ki se ga je tetos udeležila ekipa krajevne organizacije ZRVS Poljane v sodelovanju z mladinsko organizacijo Poljan. V izjemno težkih razmerah, ves čas je zelo snežilo, je ekipa v sestavi Peršič, Poznik, Puh, Gračan, Obšteter, Vidic in Dimič uspešno opravila pohod, ki je bil združen s streljanjem s malokalibrsko puško. Pred samim pohodom je ekipa uspešno opravila preverjanje znanja iz topografije in taktike za rezervne vojaške starešine, medtem ko so mladinci reševali nalogo iz poznavanja NOB na področju Jelovice in tem 13. kongresa ZKJ. K uspehu je svoj delež prispeval tudi občinski štab TO Center, ki je omogočil varen prevoz ekipe. Vse sodelujoče ekipe so bile pohvaljene s strani Organizator – TK ZRVS Slovenije je pohvalil vse ekipe, krajevna organizacija Poljane pa je vsakemu mladincu iz ekipe podarila v spomin knjigo.

NIKO GRAČAN