6

Obravnava osnutka Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem

OSNUTEK

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 - odl. US in 87/11 - ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) ter 16. člena Statuta Občine Ilirska Bistrica (Uradne objave Primorskih novic, št. 18/95, 18/97, 30/98, 4/08, Uradni list RS, št. 31/99 in Uradne objave časopisa Snežnik, št. 4, 30.6.2006), na ..... seji dne ..... sprejel

PRAVILNIK
o oddajanju poslovnih prostorov v najem

1. člen

(1) Ta pravilnik določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Ilirska Bistrica (v nadaljnjem besedilu: občina) v najem ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore.
(2) Pravilnik velja za vse upravljavce in uporabnike poslovnih prostorov občine, če ni z zakonom oziroma uredbo urejeno drugače.
(3) Za izvajanje tega pravilnika sta pristojna župan in občinska uprava (v nadaljevanju: pristojni organ).
(4) Za sklepanje pravnih poslov iz tega pravilnika je pooblaščen župan.

2. člen

(1) Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben ali skupen glavni vhod ter so namenjeni za poslovno in drugo dejavnost.
(2) Če nastane dvom, ali se šteje posamezen prostor za poslovni prostor, odloči o tem občinska uprava.

3. člen

(1) Evidenco poslovnih prostorov občine in evidenco sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi občinska uprava.
(2) V evidenco poslovnih registrov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine in z njimi razpolaga občinska uprava.

4. člen

(1) Občinska uprava ima pri upravljanju stvarnega premoženja naslednje naloge:
- predlaga spremembe namembnosti stanovanjskega prostora v poslovni prostor in daje pobude za spremembo namembnosti obstoječih poslovnih prostorov,
- predlaga spremembo namembnosti poslovnih prostorov v skladu s sprejetimi prostorskimi izvedbenimi akti,
- odloča o preureditvi poslovnega prostora, ki pomeni povečanje vrednosti poslovnega prostora,

- preverja izpolnjevanje obveznosti po najemni pogodbi,
- predlaga prenehanje najemnega razmerja,
- odloča o drugih dejavnostih, ki vplivajo na gospodarjenje s poslovnimi prostori.

(2) Ob vsaki spremembi dejavnosti, spremembi pravne organiziranosti ali dopolnitve dejavnosti, se lahko odda poslovni prostor v najem z novo najemno pogodbo.

(3) Pogoji za sklepanje nove najemne pogodbe se ugotavljajo za vsak primer posebej, upoštevajoč določila tega Pravilnika.

(4) V kolikor je bilo najemno razmerje sklenjeno na podlagi neposredne pogodbe se pri sklepanju nove pogodbe preverja, ali še obstajajo osnovni pogoji za sklepanje neposredne pogodbe.

5. člen

Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:

1. javna dražba
2. javno zbiranje ponudb in
3. neposredna pogodba.

6. člen

V primeru oddaje nepremičnega premoženja v najem na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb vodi postopek oddaje tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje župan.

7. člen

I. JAVNA DRAŽBA

(1) Javna dražba se izvede kot javno oddajanje poslovnih prostorov v najem, pri kateri je najemna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo najemnino.

(2) Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani Občine Ilirska Bistrica. Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež uporabnika, če ta ni obenem organizator javne dražbe;
- opis predmeta oddaje v najem;
- izklicno mesečno višino najemnine in najnižji znesek njenega višanja;
- kraj in čas javne dražbe;
- način in rok plačila varščine;
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki ne sme biti manjša od 10 odstotkov izklicne cene;
- številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;

- navedbo, da lahko organ pristojen za izvrševanje proračuna občine ali pooblaščena komisija, postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ne povrnejo stroški dražiteljem razen varščine;
- morebitne druge pogoje, ki jih morajo izpolnjevati dražitelji.

8. člen

Med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme poteči manj kot 15 dni in več kot 60 dni.

9. člen

(1) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati člani komisije, ki vodijo javno dražbo, in z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se po tem členu štejejo:
- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do drugega kolena ali če je s članom komisije, ki vodi javno dražbo v zakonu ali svaštvu do četrtega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza prenehala ali ne;
- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, v odnosu skrbništva, ali posvojenec oziroma posvojitelj;
- pravne osebe, v katerih kapitalu oziroma pri uresničevanju glasovalnih pravic je član komisije oziroma ožji družinski član iz predhodnih alinej udeležen s 5% ali več in pravne osebe, v katerih član komisije oziroma njegov ožji družinski član opravlja funkcijo člana uprave oziroma nadzornega sveta ali je v njej zaposlen;
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije.

(2) Izklicna mesečna najemnina poslovnega prostora oziroma vsaka nadaljnja višina najemnine se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene višine ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta višina najemnine, ki je bila izklicana trikrat. Ko je višina najemnine izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in za kakšno višino najemnine je bil predmet javne dražbe oddan in najemnika pozove k podpisu najemne pogodbe.

(3) Če izklicna višina mesečne najemnine ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

(4) Dražitelji, ki plačajo varščino in ne pristopijo k dražbi oziroma pred draženjem odstopijo in ne sprejmejo niti izklicne cene, nimajo pravice do vračila varščine.

10. člen

O javni dražbi se piše zapisnik, ki vsebuje podatke o:
- kraju, kjer je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije;
- predmetu javne dražbe;
- izklicni mesečni višini najemnine;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščencev;
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi in

- najvišji izklicni mesečni višini najemnine in imenu najemnika ter ugotovitvah, da je bil najemnik pozvan k sklenitvi najemne pogodbe ali ugotovitev, da izklicna višina najemnine ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

11. člen

(1) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi.
(2) Če dražitelj ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, mu lahko pristojni organ podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, ponudnik zadrži njegovo varščino.

12. člen

II. JAVNO ZBIRANJE PONUDB

(1) Javno zbiranje ponudb je na nedoločen oziroma na določljiv krog oseb naslovljeno javno vabilo k dajanju ponudb za najem poslovnih prostorov, pod vnaprej določenimi pogoji.
(2) Javno zbiranje ponudb mora biti objavljeno na spletni strani Občine Ilirska Bistrica. Objavijo se najmanj naslednji podatki:
- pravno naravo in namen poziva;
- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter naziv in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb;
- zakonsko podlago za oddajo v najem;
- opis predmeta oddaje v najem;
- ocenjena mesečna višina najemnine, ki ne sme biti nižja od izklicne cene;
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini, katere višino določi upravljavec v objavi;
- številko transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo ponudnikom, da bo po končanem postopku javnega zbiranja ponudb varščina vrnjena tistim, ki na javnem zbiranju ponudb ne bodo uspeli, in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani najemniki pridobivali podrobnejše informacije o predmetu oddaje v najem za namen oblikovanja ponudbe in kdaj si lahko ogledajo predmet oddaje;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora najemnik predložiti ponudbo oziroma elemente, ki naj jih ponudba vsebuje;
- morebitne omejitve v zvezi s postopkom oddaje;
- način in rok plačila varščine;
- osnovne kriterije, po katerih se bodo vrednotile ponudbe;
- rok za oddajo ponudbe, ki ne sme biti krajši od 15 dni od javne objave zbiranja ponudb;
- kraj in čas javnega odpiranja ponudb;
- navedbo, da lahko pristojni organ ali komisija, s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ponudnikom ne povrnejo stroški;

- navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;
- kontaktne osebe najemodajalca in
- morebitne druge pogoje, ki jih morajo izpolnjevati ponudniki.

13. člen

(1) Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišče na naslovu, ki je naveden v objavi javne ponudbe v posebej zaprti kuverti. Odpiranje ponudb je javno.
(2) Pred obravnavo prispelih ponudb komisija preveri, ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.
(3) Ponudbo, ki je prispela po razpisanem roku (nepravočasna ponudba) in ponudbo, pri kateri ni plačana varščina, komisija zavrže in o tem obvesti ponudnika.
(4) Komisija pozove ponudnika, ki je oddal nepopolno ponudbo, k dopolnitvi ponudbe. V pozivu določi komisija tudi primeren rok za dopolnitev. Če ponudnik ne dopolni ponudbe v zahtevanem roku, komisija ponudbo zavrže.
(5) Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe.
(6) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj najnižja določena višina najemnine poslovnega prostora iz 24. in 25. člena tega pravilnika ali v postopku iz petega odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj višina najemnine, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

14. člen

(1) Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi obvestila o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se piše zapisnik.
(2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:
- kraju, datumu in uri odpiranja ponudb;
- imenih članov komisije;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- imenih prisotnih ponudnikov;
- imenih ponudnikov in ponujenih višinah najemnine;
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah o tem ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz zadnje alineje 12. člena tega pravilnika;
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz petega odstavka 13. člena tega pravilnika;
- najvišji ponujeni višini najemnine in imenu najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da se najugodnejši ponudnik pozove k sklenitvi najemne pogodbe, ali ugotovitev, da ocenjena višina najemnine oziroma, ob izvedbi postopkov iz petega odstavka prejšnjega člena, višina najemnine, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

(3) Ko komisija oceni, da je ugotovila vsa dejstva, na podlagi katerih je mogoče sprejeti odločitev o izboru najugodnejšega ponudnika, pripravi zapisniški povzetek poteka

razpisnega postopka, odloči, katerega od ponudnikov je izbrala kot najugodnejšega in poda predlog pogodbe, ki naj se sklene z najugodnejšim ponudnikom.

15. člen

(1) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.
(2) Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, mu lahko pristojni organ podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, ponudnik zadrži njegovo varščino.

16. člen

V kolikor najemnik iz neupravičenih razlogov ne prične uporabljati poslovnega prostora skladno s sklenjeno najemno pogodbo, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez odpovednega roka in se varščina ne vrne.

17. člen

III. NEPOSREDNA POGODBA

Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je izražen interes samo enega ponudnika v skladu z določili veljavne zakonodaje in v ostalih primerih kot jih določa veljavna zakonodaja.

18. člen

IV. SKLENITEV NAJEMNEGA RAZMERJA

(1) Poslovni prostori se oddajo v najem za določen ali nedoločen čas.
(2) Pristojni organ za sklepanje pogodb je župan.
(3) Po preteku časa, za katerega je sklenjena najemna pogodba, lahko občina ponovno izvede postopek oddaje premoženja v najem, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem občine in je tako zagotovljena optimalna ekonomska izkoriščenost tega premoženja.
(4) Pristojni organ za stanovanjske zadeve preverja, ali najemnik izpolnjuje vse obveznosti iz najemne pogodbe, zlasti če pravočasno plačuje najemnino za poslovni prostor in ostale stroške, ki so povezani z najemom poslovnega prostora. V kolikor se ugotovi, da najemnik dolguje več, kot znaša enomesečna najemnina za najet poslovni prostor, ali da dolguje najemodajalcu oziroma dobaviteljem za plačilo obratovalnih stroškov (kurjava, električna energija, voda, smeti, telefon itd.) več kot enomesečni znesek, pristojni organ pozove najemnika, da dolg nemudoma poravna, sicer se najemna pogodba ne podaljša oz. takoj prekine.

19. člen

(1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki.
(2) Najemna pogodba mora vsebovati:
- čas trajanja najemne pogodbe;
- podatke o lokaciji in oznako poslovnega prostora;
- določila o uporabi skupnih naprav in prostorov v zgradbi;

- določila o višini najemnine in obveznosti najemnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanja, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroške;
- obveznosti in vzdrževanje poslovnega prostora;
- določila o odpovedi in odpovednih rokih;
- druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.

20. člen

Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Pristojni organ za podajanje soglasja je župan.

21. člen

V. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe;
- z odpovedjo najemne pogodbe z zakonsko predpisanim odpovednim rokom ali z odpovednim rokom, določenim v najemni pogodbi;
- s potekom časa, za katerega je bila najemna pogodba sklenjena.

22. člen

Pristojni organ lahko razdre najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene določbe o trajanju najemnega razmerja in o odpovednem roku, v naslednjih primerih:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca;
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj;
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca;
- če najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške;
- če najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil dodeljen poslovni prostor;
- če najemnik uporablja prostore za namene, ki niso opredeljeni v najemni pogodbi, oziroma ne pridobi pisnega soglasja najemodajalca za spremembo dejavnosti v poslovnih prostorih, ki so predmet najemne pogodbe;
- v primeru smrti, likvidacije ali uvedbe postopka zaradi insolventnosti nad najemnikom;
- v primeru statusnih sprememb najemnika, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;

- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine en mesec od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovo poslovnega prostora in zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostor;
- če najemodajalec poslovni prostor sam potrebuje za svoje potrebe;
- če se ugotovi, da je objekt v katerem se poslovni prostor nahaja, neprimeren za uporabo (ogroža premoženje in življenje uporabnikov) ali predviden za rušenje;
- v drugih primerih, ki so določeni v zakonskih predpisih ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

23. člen

VI. IZHODIŠČA IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNINE

(1) Izhodiščno mesečno najemnino na m^2 določi cenilec ustrezne stroke.

(2) Višina najemnine se letno usklajuje s povprečnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotavlja Statistični urad Republike Slovenije.

24. člen

Najemnina se določi tako, da se izhodiščna najemnina za m^2 pomnoži z velikostjo poslovnega prostora in s faktorjem, ki je določen za vrsto poslovnega prostora, in sicer:

Vrste poslovnega prostora	**Faktor**
Prostori namenjeni profitni dejavnosti: trgovine, frizerski saloni, lokali vseh vrst in ostalo	0,8
Prostori namenjeni za opravljanje zdravstvene, lekarniške dejavnosti, državni organi oz. institucije	1
Prostori namenjeni delovanju društev in zavodov	0,3
Prostori namenjeni delovanju političnih strank in neodvisnih list	0,5
Pomožni prostori: skladišča, garaže in druge lope	0,5
Vse ostalo, kar ni mogoče uvrstiti v nobeno od zgoraj naštetih vsebin	1

Izhodiščne najemnine potrdi in sprejme občinski svet.

V kolikor so poslovni prostori več kot 2 leti nezasedeni ter v njih ni bilo izvedenih nobenih vlaganj, se lahko višina najemnine določena na podlagi tega člena z upoštevanim faktorjem zniža še za 20%.

25. člen

(1) Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec mesečno, in sicer v osmih dneh po izstavitvi računa, razen v primerih drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

(2) Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj v kolikor niso vsebovani v najemnini, in druge stroške v skladu z veljavno zakonodajo.

(3) Zavarovalne police, ki jih sklene najemnik, morajo biti vinkulirane v korist občine.

26. člen

Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, lahko občina da v najem na podlagi določb tega pravilnika ali v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog razen javnim podjetjem ali
- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti za katero so ustanovljene ali
- socialnemu podjetju oziroma nepridobitni pravni osebi, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije skladno z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo, v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljena ali
- mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno.

Navedene osebe, ki sklenejo pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja, krijejo obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

27. člen

(1) Najemniku poslovnega prostora se lahko odda v najem urejen, delno urejen ali neurejen poslovni prostor. Stanje poslovnega prostora se ugotavlja na podlagi zapisnika o primopredaji poslovnega prostora.
(2) Najemnik lahko s soglasjem najemodajalca sam adaptira poslovne prostore. Sodni cenilec ovrednoti novo nastalo vrednost in novo najemnino. Sredstva, ki jih najemnik vloži v ureditev poslovnih prostorov se lahko poračunajo z mesečno najemnino.
(3) Stroški cenitve bremenijo najemnika.
(4) Glede vlaganj sredstev v ureditev poslovnih prostorov skleneta najemodajalec in najemnik posebno pogodbo oz. sporazum v katerem opredelita priznana vlaganja in način vračanja vlaganj.

28. člen

(1) Višina najemnine, določene na podlagi tega pravilnika, se uporablja za poslovne prostore, ki ne zahtevajo dodatnih tehničnih posegov in opreme. V kolikor najemnik glede na dejavnost potrebuje dodatna vlaganja in zaščito (kot npr. trezor, zaklonišča, elektronske naprave in podobno), je dolžan po pridobitvi pisnega soglasja najemodajalca, dodatna vlaganja izvesti sam.
(2) Predmet obračuna vloženih sredstev je lahko samo vložek najemnika, opredeljen v dogovoru iz četrtega odstavka 27. člena.

29. člen

(1) Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez pisnega soglasja najemodajalca:

- spremeniti, zožiti ali razširiti predmeta poslovanja v poslovnem prostoru,
- izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- izvajati preureditvena dela v poslovnem prostoru.

(2) Soglasje k spremembam iz prejšnjega odstavka daje pristojni organ iz tretjega odstavka prvega člena tega pravilnika.

(3) Najemnik ni upravičen do povračila vlaganj, ki niso opredeljena v skladu s tem pravilnikom in mora po prenehanju najemnega razmerja poslovni prostor izročiti najemodajalcu v stanju, kot je bil ob prevzemu, sicer lahko to stanje na stroške najemnika vzpostavi najemodajalec.

30. člen

VII. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V UPORABO

(1) Oddaja poslovnega prostora v uporabo pomeni:

- oddajo poslovnega prostora po urah ali
- oddajo poslovnega prostora po dnevih.

Nadomestilo za uporabo določi občinska uprava in jo da v potrditev občinskemu svetu.

(2) Poslovni prostori, ki se oddajajo v uporabo po tem Pravilniku, po Pravilniku o uporabi dvoran in drugih prostorov v lasti Občine Ilirska Bistrica ter po Pravilniku o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o uporabi dvoran in drugih prostorov v lasti Občine Ilirska Bistrica, so v lasti in upravljanju Občine Ilirska Bistrica, krajevnih skupnosti v Občini Ilirska Bistrica oz. so to drugi prostori katerega zavoda ustanovitelj ali soustanovitelj je Občina Ilirska Bistrica in se nahajajo na območju Občine Ilirska Bistrica.

(3) Isti prostor se lahko da v uporabo tudi več osebam. Pri tem je potrebno v pogodbi opredeliti časovne termine, v katerih je posamezna oseba upravičena uporabljati prostor in način delitve stroškov med posameznimi osebami.

31. člen

Določbe tega pravilnika se uporabljajo za obligacijska razmerja, sklenjena po njegovi uveljavitvi.

32. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradne objave Primorskih novic, št. 30/1996 z dne 1.10.1996) in Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradne objave Snežnik 5/99).

33. člen

Pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 007-3/2016
Ilirska Bistrica, dne

Župan Občine Ilirska Bistrica
Emil Rojc

Obrazložitev:

Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najema določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v lasti Občine Ilirska Bistrica v najem ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore.

Postopke oddaje poslovnih prostorov v najem opredeljuje naslednja veljavna zakonodaja:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS, št. 86/10,75/12,47/13)
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (UL SRS, št. 18/74, 34/88,32/00,102/02
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS, št. 34/11,42/12,24/13 in 10/14)

Področna zakonodaja se je od datuma uveljavitve obstoječega Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem iz leta 1996 že večkrat spremenila, zato se je občinska uprava odločila, da se sprejme nov Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem, ki bo usklajen z veljavno zakonodajo.

Nov predlagan Pravilnik opredeljuje pojem poslovnega prostora, načine oddaje poslovnih prostorov v najem, način sklenitve najemnega razmerja, način prenehanja najemnega razmerja, izhodišča in merila za določanje najemnine ter način oddaje poslovnih prostorov v uporabo.

Predlog novega pravilnika na novo opredeljuje predvsem izhodišča in merila za določanje najemnine ter način oddaje poslovnih prostorov v uporabo. Izhodišča za določanje najemnine bi se po predlogu novega pravilnika določala s faktorji in sicer tako, da se izhodiščna najemnina za m^2, ki jo določi cenilec ustrezne stroke ter jo potrdi in sprejme občinski svet, pomnoži z velikostjo poslovnega prostora in s faktorjem in pri čemer so za poslovne dejavnosti predvidene višje najemnine oz. višji faktorji, za društva pa nižji faktorji, z namenom, da se jim omogoči lažje delovanje. Na novo se predlaga tudi način oddaje poslovnih prostorov v uporabo po urah oz. dnevih, pri čemer višino nadomestila določi občinska uprava, potrdi in sprejme pa ga občinski svet.

Odboru za stavbna zemljišča, stanovanjske zadeve in poslovne prostore in Občinskemu svetu predlagamo obravnavo in sprejem predmetnega sklepa.

Župan
Občine Ilirska Bistrica:
Emil Rojc

OBČINA ILIRSKA BISTRICA **predlog**
OBČINSKI SVET

Na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 - odl. US in 87/11 - ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) ter 16. člena Statuta Občine Ilirska Bistrica (Uradne objave Primorskih novic, št. 18/95, 18/97, 30/98, 4/08, Uradni list RS, št. 31/99 in Uradne objave časopisa Snežnik, št. 4, 30.6.2006), na ..... seji dne ..... sprejel

SKLEP

1.

Sprejme se osnutek Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem

2.

Sklep stopi v veljavo takoj.

Številka: 007-3/2016
Datum:

Župan
Občine Ilirska Bistrica
Emil Rojc